

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 408

гр. Варна, 21.03.2024 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ ТО, в закрито заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мая Недкова

като разгледа докладваното от Мая Недкова Търговско дело № 20233100900750 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени от В. Т. Д. ЕГН *****, чрез пълномощник срещу „АСТРАЛ КОНСЕПТ“ ЕООД с ЕИК 206151737, седалище и адрес на управление: област Варна, община Варна, гр. Варна, ул. „Александър Дякович“ № 45, офис 34, представлявано от управителя А.Б.Р. , искове, както следва:

- с **правно основание чл. 79 ал.1 от ЗЗД**, за осъждане на ответното дружество да заплати на ищеца сумата от 45757.93/четиридесет и пет хиляди седемстотин петдесет и седем лв. и деветдесет и три ст./лева, съставляващи левовата равностойност на 23395.66 евро дължима на основание т.2.1. от Анекс от 07.09.2023г. към Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г., в едно със законна лихва върху главницата считано от дата на подаване на исковата молба в съда – 28.12.2023г. , до окончателното изплащане на задължението.

-с **правно основание чл.86 от ЗЗД** за осъждане на ответното дружество да заплати на ищеца сумата 5760.13/пет хиляди седемстотин и шестдесет лв. и тринадесет ст./ лева , представляваща лихва за забава върху главницата за периода от 8.11.2023г. до 21.12.2023г.

Исковата молба отговаря на изискванията за редовност, посочени в чл.127, ал.1 и чл.128 от ГПК, поради което съдът е постановил връчване на препис от същата на ответника.

В срока по чл. 367 от ГПК от ответника е постъпил писмен отговор.

В срока по чл. 372 от ГПК ищецът не е депозирал допълнителна искова молба .

По предварителните въпроси:

Спорът е подведомствен на гражданския съд и са спазени изискванията за родова и местна подсъдност на делото. Предвид наличието на положителните процесуални предпоставки за съществуването и надлежното упражняване на правото на иск и с оглед липсата на процесуални пречки, съдът намира производството за допустимо. Предявените

искове попадат в приложното поле на чл.365 ГПК и следва да бъдат разгледани по реда на Глава тридесет и втора от ГПК – „Производство по търговски спорове”.

По доказателствените искания на страните:

Представените с исковата молба писмени доказателства се явяват допустими, относими и необходими за изясняване на спора от фактическа страна, поради което същите следва да бъдат допуснати до събиране по делото.

Производството следва да бъде насрочено в открито съдебно заседание, като на страните се съобщи настоящото определение, ведно с проект за доклад на делото, както и да бъдат напътени към процедура по медиация за доброволно уреждане на спора .

Воден от горното и на основание чл.374, ал.2 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПОСТАНОВЯВА разглеждане на делото по реда на Глава тридесет и втора от ГПК – „Производство по търговски спорове”.

ИЗГОТВЯ следния проект за доклад по делото:

В. Т. Д. ЕГН *****, чрез пълномощник срещу „АСТРАЛ КОНСЕПТ“ ЕООД с ЕИК 206151737, седалище и адрес на управление: област Варна, община Варна, гр. Варна, ул. „Александър Дякович“ № 45, офис 34, представлявано от управителя А.Б.Р. , искове, както следва:

- с **правно основание чл. 79 ал.1 вр. чл.86 от ЗЗД**, за осъждане на ответното дружество да заплати на ищеца сумата от **45757.93/четиридесет и пет хиляди седемстотин петдесет и седем лв. и деветдесет и три ст./лева**, съставляващи левовата равностойност на 23395.66 евро дължима на основание т.2.1. от Анекс от 07.09.2023г. към Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г., в едно със законна лихва върху главницата считано от дата на подаване на исковата молба в съда – 28.12.2023г. , до окончателното изплащане на задължението.

-с **правно основание чл.86 от ЗЗД** за осъждане на ответното дружество да заплати на ищеца сумата **5760.13/пет хиляди седемстотин и шестдесет лв. и тринадесет ст./ лева**, представляваща лихва за забава върху главницата за периода от 8.11.2023г. до 21.12.2023г.

В исковата молба ищеца твърди, че по силата на сключен на 20.12.2022г. с ответника Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти, ответното дружество в качеството си на продавач –изпълнител се задължи да продаде на ищеца В. Т. Д. в качеството му на купувач-възложител правото на строеж за построяването на бъдещ недвижим имот -апартамент с обща площ от 74.30/седемдесет и четири цяло и тридесет стотни/ кв.м. и паркомясто, които следвало да бъдат изградени в поземлен имот с идентификатор 10135.2556.397 по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-

92/14.10.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК-Варна, с административен адрес на имота- гр. Варна, район Приморски, бул. "Цар Освободител" №76-А. По силата на раздел I, т.2 от договора ищеца - като възложител, закупила правото на строеж за ДВУСТАЕН АПАРТАМЕНТ, разположен на шести етаж, секция 5/пета/ от десететажната жилищна част на предвидената за строителство сграда, на цена 1300/хиляда и триста/ евро за 1/един/ кв.м., с приблизителна площ от 74.30/седемдесет и четири цяло и тридесет стотни/ кв.м. с включени общи части, което бе изчислено на 111590/сто и единадесет хиляди петстотин и деветдесет/ евро, както и за ПАРКОМЯСТО на ниво-4/минус четири/ на цена 15000/петнадесет хиляди/евро.

Съгласно раздел I, т.7.1. от договора, ако в предвидения 8/6+2/ месечен срок не бъде издадено Разрешение за строеж, възложителят-купувач има право да се откаже от сделката, като: "...в този случай ПРОДАВАЧА -ИЗПЪЛНИТЕЛ се задължава да възстанови на КУПУВАЧА - ВЪЗЛОЖИТЕЛ всички платени суми до момента...". Ищеца излага, че е изправна страна по договора, като на 21.12.2022г. е изпълнила задължението си да плати на ПРОДАВАЧА-ИЗПЪЛНИТЕЛ сумата от 111590.00/сто и единадесет хиляди петстотин и деветдесет/ евро или левовата им равностойност по фиксинг на БНБ в размер на 218251.07/двеста и осемнадесет хиляди двеста петдесет и един лева и седем стотинки/ лева, за което представя Операционна бележка за SEPA за превод от 21.12.2022г.

Твърди, че в срока от 8 /осем/ месеца след подписването на договора Разрешение за строеж не било издадено на ПРОДАВАЧА –ИЗПЪЛНИТЕЛ, поради което се възползвала от правата си по раздел I, т.7.1. от договора и на 7.09.2023г. между страните бил подписан АНЕКС към Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г., по силата на т.2.1 от който страните прекратили Договора от 20.12.2022г. по ВЗАИМНО СЪГЛАСИЕ, като ПРОДАВАЧЪТ -ИЗПЪЛНИТЕЛ се задължил да възстанови платената сума в размер на 111590.00 евро или левовата им равностойност по фиксинг на БНБ в размер на 218251.07 лева в срок до 60 дни.

Излага, че до дата на депозиране на исковата молба и след настъпване на падежа – 07.11.2023г., от задължението общ размер 111590.00 евро ѝ е изплатена сумата от 88194.34/осемдесет и осем хиляди сто деветдесет и четири евро и тридесет и четири цента/ евро, с левова равностойност 172493.13 лв. по фиксинга на БНБ, със 7 превода както следва: 1/ на 15.11.2023г.-6590.31 евро, равностойни на 12889.57лв; 2/на 16.11.2023г.-5102.04 евро, равностойни на 9978.72лв; 3/на 20.11.2023г.- 10.204.08 евро, равностойни на 19957.45лв; 4/на 21.11.2023г. -5102.04 евро, равностойни на 9978.72лв; 5/на 22.11.2023г. -5102.04 евро, равностойни на 9978.72лв; 6/на 1.12.2023г.- 15298.32евро, равностойни на 29920.91лв; 7/на 5.12.2023г.40795.51 евро, равностойни на 79783.08лв;

След последното плащане на 5.12.2023г. остатъкът възлиза на 23395.66 евро с левова равностойност 45757.93 лева. Излага, че въпреки проведени тел.разговори с ответника и напомняне, до 21.12.2022г. няма постъпил нов превод. Излага, че цялата сума, съставляваща продажната цена по договора е била във владение на ответното дружество от 21.12.2022година и при липса на готовност да изпълни задълженията си, то би следвало да

изпълни поне навреме задълженията си по Анекса, с който договорът бе прекратен.

Претендира лихва за забава, като твърди, че към 21.12.2023 година, считано от 8.11.2023г. същата е в размер на 5760.13 /пет хиляди седемстотин и шестдесет лева и тринадесет стотинки/лева, формирана както следва:

1/за периода 8.11.2023г.-15.11.2023г. върху главница с левова равностойност **218251.07 лева- 636.00 лв.**

2/за периода 8.11,2023г.-16.11.2023г. върху главница с левова равностойност **205361.50лева/** съставляваща разлика между 218251.07 лева - 12889.57лв /- **673.59 лв.**

3/за периода 8.11.2023г.-20.11.2023г. върху главница с левова равностойност **185404.05лева/** съставляваща разлика между 205361,50лева - 9978.72лв /- **878.40 лв.**

4/за периода 8.11,2023г.-21.11.2023г. върху главница с левова равностойност **175425.33лева/** съставляваща разлика между 185404.05леа - 9978.72лв /- **895.06лв**

5/за периода 8.11.2023г.-1.12.2023г. върху главница с левова равностойност **145504.42лева/** съставляваща разлика между 175425.33лева - 29920.91лв /- **1272.68лв**

6/за периода 8.11.2023г.-5,12.2023г. върху главница с левова равностойност **65721.34лева/**съставляваща разлика между 145504.42лева - 79783.08лв/-**670.65лв**

7/за периода 8.11.2023г.-21.12.2023г. върху остатък от главница с левова равностойност **45757.93лева- 733.75.**

Към исковата молба представя справка по чл.366 от ГПК.

Претендира уважаване на исковете и присъждане на сторените по делото разноски.

Направено е доказателствено искане, за допускане на ССч.Е, в случай на оспорване на иска, по която вещото лице, след като се запознае с материалите по делото и извърши необходимите справки в счетоводствата на ответното дружество, да отговори на въпроса: Какъв е размера на задължението /главница/ и размера на дължимата лихва за забавено изпълнение по т.2 .1 от Анекс от 07.09.2023г. към Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г. ?

В срока по чл.367 от ГПК ответникът „АСТРАЛ КОНСЕПТ“ ЕООД, чрез управителя и представляващ -А.Б.Р. е депозирал писмен отговор на исковата молба, в който предявените искове частично са оспорени като неоснователни.

Не оспорва наличието на облигационна връзка с ищеца, както и твърденията в исковата молба. Не оспорва дължимостта на платената от ищеца по прекратения договор за продажба на право на строеж от 20.12.2023г. главница по процесния договор главница. Твърди, че дружеството извършва и към момента плащания към ищеца, като в рамките на месец 01.2024г. е заплатило около 20 000 лева. Оспорва дължимостта и размера на претендираните лихви.

Не е взел становище по доказателственото искане на ищеца.

Доказателствената тежест в гражданския процес се разпределя съобразно правилото на чл. 154 от ГПК, като всяка страна в процеса носи тежестта да докаже положителните твърдения за факти, от които извлича благоприятни за себе си правни последици и на които основава исканията и възраженията си.

УКАЗВА на ищеца, че по предявения иск с правно основание чл.79 ал.1 и чл.86 от ЗЗД същия носи доказателствената тежест да докаже съществуването на твърдяното вземане в негова полза по основание, както и по размер и длъжник в т.ч. валидно сключен между страните договор/анекс към договор, по силата на който ответникът е поел договорно задължение за връщане на заплатените от ищеца суми по договор от 20.12.2022г., както и изправността си по договора.

УКАЗВА на ответната страна, че носи доказателствената тежест за установяване на въведените правоизключващи възражения.

УКАЗВА на ответната страна, че не представя доказателства във връзка с твърденията си за заплатена от него сума в полза на ищеца с основание Анекс от 07.09.2023г. към Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г.

УКАЗВА на ответната страна, че в едноседмичен срок от получаване на настоящото определение, с писмена молба с препис за ищеца, следва да заяви еднозначно признава ли иска/изцяло или частично/ и за какъв размер.

ПРИЕМА на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ГПК ЗА БЕЗСПОРНИ И ЗА НЕНУЖДАЕЩИ СЕ ОТ ДОКАЗВАНЕ в отношенията между страните по делото на следните факти: 1. Факта на сключен между тях Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г. и Анекс към него от 07.09.2023г., с който договора е развален по взаимно съгласие. 2. Заплащане от ищеца в полза на ответника на сумата от 111590.00/сто и единадесет хиляди петстотин и деветдесет/ евро или левовата им равностойност по фиксинг на БНБ в размер на 218251.07/двеста и осемнадесет хиляди двеста петдесет и един лева и седем стотинки/ лева, по т.3 от процесния договор.

ДОПУСКА до приемане в о.с.з. приложените към исковата молба писмени доказателства.

ДОПУСКА СЪДЕБНО-СЧЕТОВОДНА експертиза, по която вещото лице въз основа на материалите по делото и след като извърши необходимите справки в счетоводството на ответното дружество, да отговори на въпроса: Какъв е размера на задължението /главница/ и размера на дължимата лихва за забавено изпълнение по т.2 .1 от Анекс от 07.09.2023г.към Договор за продажба на право на строеж на недвижим имот и строителство на обекти от 20.12.2022г. ?

Определя депозит за възнаграждението и разноските, свързани с изготвяне на експертизата в размер на 200 лв., вносими от ищеца в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение .

УКАЗВА на ищеца в същия срок за представи по делото доказателства за внесения депозит по см. на ВОС, като при неизпълнение, допуснатата ССЕ ще бъде заличена от

допуснатите по делото доказателства.

Определя за вещо лице Я.В.Л. която който да се уведоми за задачите на експертизата и да се призове за о.с.з. след внасяне на депозита.

УКАЗВА на вещото лице, задължението да уведоми съда, в случай, че не може да изготви заключението поради липса на квалификация, болест или друга обективна причина или в определения срок, както и да представи заключението си най-малко една седмица преди насроченото съдебно заседание, на основание чл. 197, ал. 2, 198 и 199 от ГПК, както и отговорността, която носи по чл. 86 от ГПК.

УКАЗВА на страните възможността за постигане доброволно уреждане на спора, вкл. чрез Центъра за медиация при ВРС. Центърът предоставя безвъзмездно възможност на страните по делата да разрешат правния спор доброволно, посредством медиация и със съдействието на медиатор, всеки работен ден от 9 до 17 ч. За съдействие към Центъра могат да се обърнат страни по неприключили граждански, частни наказателни и търговски дела, разглеждани в съдилищата от съдебния район на Окръжен съд Варна, вкл. Окръжен съд – Варна. Центърът е разположен на 4 етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев" №12. За връзка с Центъра по медиация страните могат да се свържат за дела на окръжен съд Варна с Нора Великова, на тел.052 623 362 както и да изпратят запитване по e-mail: mediation@vos.bg.

НАСРОЧВА производството по делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **17.04.2024г. от 09.30 ч.**, за която дата и час да се призоват страните.

Съдът намира, че на страните следва да се укаже възможността в 1-седмичен срок от съобщаване на настоящото определение да изложат становище във връзка с проекто-доклада по делото, както и възможността да уредят доброволно възникналия помежду им спор, например чрез сключване на спогодба.

Препис от определението да се връчи на страните, ведно с призовката за насроченото съдебно заседание, на ищеца и приложения препис от отговор на ИМ/при наличие на такъв/.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____