

РЕШЕНИЕ

№ 6266

гр. София, 06.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-9 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ели Д. Анастасова

при участието на секретаря Юлия С. Д.а Асенова
като разгледа докладваното от Ели Д. Анастасова Гражданско дело № 20221100111609 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Дял I, глава XII от ГПК.

Образувано е по следните предявени срещу „Д.Е.И.Г.“ ЕООД субективно и обективно съединени иски:

I. Главен осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, предявен от Й. С. Г. и Н. И. Г. за осъждане на ответника да заплати при условията на солидарна отговорност на ишците сума в размер на 15 000 евро, частично предявен от сума в общ размер на 65000 евро, представляваща платената на 18.05.2020г. без основание от ишците в полза на ответника парична сума, ведно със законната лихва, считано от 03.11.2022г. /датата на депозиране на исковата молба/ до окончателното ѝ изплащане;

II. Евентуален осъдителен иск с правно основание чл. 59 ЗЗД, предявен от Й. С. Г. и Н. И. Г. за осъждане на ответника да заплати при условията на солидарна отговорност на ишците сума в размер на 15 000 евро, частично предявен от сума в общ размер на 65000 евро, представляваща платената на 18.05.2020г. без основание от ишците в полза на ответника парична сума, ведно със законната лихва, считано от 03.11.2022г. /датата на депозиране на исковата молба/ до окончателното ѝ изплащане;

III. Главен осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, предявен от Й. С. Г. за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 30 000 лева, частично предявен от сума в общ размер на 79 340 лева, представляваща платената на 01.09.2020г. без основание от ищеца Й. Г. в полза на ответника парична

сума, ведно със законната лихва, считано от 03.11.2022г. /датата на депозиране на исковата молба/ до окончателното ѝ изплащане.

В исковата молба се твърди, че по силата на договор за учредяване право на строеж, обективиран в нотариален акт с № 88, том 6, дело №902/2019г. на Нотариус 039, вписан в СВ на 27.05.2019г., ответното дружество придобило право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2394, находящ се в град София, район „Витоша“, лу."Синанишко езеро" №23, за изграждане на „многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, подпорни стени и ограда“, за което има издадено Разрешение за строеж №73/27.03.2019г. на Столична община, район „Витоша

Между страните по делото бил сключен предварителен договор от 14.02.2020г., по силата на който ответникът, в качеството си на продавач се задължил да сключи с ишците, в качеството им на купувачи окончателен договор, по силата на който се задължил да им прехвърли вещното право на строеж и собствеността върху следните свои собствени недвижими имоти /в строеж/, представляващи: апартамент № 26 и апартамент № 27, находящи се на седми етаж, гараж № 7 и склад № 1, разположени на сутеренния етаж, заедно със съответните идеални части от общите части на новостроящата се „многофамилна жилищна сграда с подземен гараж, подпорни стени и ограда" и право на строеж върху мястото. По силата на чл. 2.1. от сключения предварителен договор ответното дружество се задължило да въведе в експлоатация сградата в срок до 31.04.2021г. във вид, съгласно Приложение №1 към договора, което не било сторено и до момента на депозиране на ИМ, като за сградата имало издадено само Удостоверение обр. 14 от 14.08.2020г. за завършен „груб строеж“. Налице е подписно от страните и Приложение №1 неразделна част от договора, което определя степента на завършеност на целия строеж и на всички имоти в сградата към момента на въвеждане в експлоатация: конструкция, фасада, покрив, общи части на сградата, апартаменти и ателиета, гаражи и паркоместа, както и околосградното пространство. По отношение на имотите, предмет на предварителния договор, Приложение №1 съдържало две хипотетични възможности след въвеждане на сградата в експлоатация да се извършат от и за сметка на продавача СМР - неналагащи промяна в проектите по смисъла на закона. В тази връзка ищецът посочва, че от една страна се предвиждала промяна във вътрешното разпределение на помещения, без да е конкретизирано за кой имот (ап. 27 и/или ап. 26), без да са посочени СМР по вид и количество, като липсвал и проект на купувача за промяна вътрешното разпределение на помещенията, който да бъде изпълняван от продавача, и от който проект да се извлекат тези СМР, а от друга страна, било прието да се изградят допълнителни прозорци в ап. 27 и ап. 26 при следното условие: „при възможност да се изградят“ като и към момента на депозиране на ИМ липсвал конкретен анализ и изявления на страните възможно ли е това според тях и в каква степен. В Заключение ишците обосновават извода, че при тези хипотетични и общи формулировки, от фактическа страна с Приложение №1 липсвали

конкретно възложени СМР, които продавачът да извършва след въвеждане на сградата в експлоатация.

Ищците релевират, че съгласно чл.10 от сключения предварителен договор, същият е в сила от датата на неговото подписване - 14.02.2020г., като има действие до нотариалното прехвърляне на процесните четири имоти. Заявяват, че при тълкуване на договора действителната воля на страните е била да сключат предварителен договор с изцяло организационен характер и не се предвиждало възлагане на СМР на продавача. Напротив – считат, че съгласно чл.2.3. от договора ответникът следвало да поеме изцяло за своя сметка изпълнението. организацията и координацията на строителството, включително набавянето на материали, механизация и т. н., като Приложение №1 определяло единствено степента на завършеност на цялата сградата и всички имоти в нея към момента на въвеждане в експлоатация. В този смисъл считат, че описаните в Приложението дейности определят в какъв общ вид следва да бъде сградата и всички обекти в нея с оглед сключване на окончателния договор, а не представляват самостоятелна уговорка за извършване на СМР и довършителни работи. Видно от текста на предварителния договор с него било поето задължение за сключване на окончателен договор за прехвърляне право на строеж върху конкретно определени недвижими имоти, завършени в степента, конкретизирана в приложението. Категорично заявяват, че независимо дали част от тези дейности фактически са осъществени след сключване на окончателния договор, не се установява наличието на уговорка в смисъл на договор за изработка на СМР, нито включена в предварителния договор, нито като самостоятелен такъв. Ето защо считат, че предварителният договор от 14.02.2020г. отговарял единствено на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗЗД, като не съдържал и договор за изработка, по който купувачите дължат отделно заплащане.

В ИМ се сочи, че с чл. 1 от предварителния договор е предвидено прехвърляне правото на строеж на апартамент №26, апартамент №27, гараж №7 и склад №1, а в чл.4 е уговорена обща продажна цена от 200 000 евро, която се дължи по нарочно посочена банкова сметка в Юробанк България АД с титуляр продавача, на пет вноски: а/ 35 000 евро в срок до 2 работни дена от подписване на договора; б/ 65 000 евро в срок до 30.04.2020г. в/ 40 000 евро в срок до 7 дни от представяне на акт 14 /груб строеж/ на сградата, в която се намират имотите или при условията на банката; г/ 40 000 евро в срок до 7 дни от представяне на акт 15 на сградата или при условията на банката; д/ 20 000 евро в срок до 7 дни от представяне на Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата или при условията на банката.

Ищците релевират, че след подписване на предварителния договор, страните сключили две допълнителни споразумения и два окончателни договора, обективирани в нотариални актове, предвиждащи диференциране и намаляване цената по сделката. Съгласно първото споразумение от 19.05.2020г. продавачът се задължил да прехвърли

правото на собственост върху апартамент №27, заедно с прилежащите идеални части с продажна цена 35 000 евро, част от която, възлизаща на 5 000 евро купувачите са изплатили по банков път на продавача преди подписване на предварителния договор, а остатъкът от 30 000 евро се дължи както следва : 1/ 20 000 евро в срок до 3 дни от представяне на акт 15 на сградата; 2/ 10 000 евро в срок до 3 дни от представяне на Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата в която се намира апартаментът. По силата на чл. 2 от споразумението ответникът се задължил да прехвърли собствеността върху апартамент №26, гараж №7 и склад №1, заедно с прилежащите идеални части с обща продажна цена от 100 000 евро, която се дължи както следва : 1/ 30 000 евро е платена при подписване на предварителния договор от 14.02.2020г.; 2/ 40 000 евро в срок до 7 дни от представяне на акт 14 /груб строеж/ на сградата, в която се намират имотите или при условията на банката; 3/ 20 000 евро в срок до 7 дни от представяне на акт 15 на сградата или при условията на банката; 4/ 10 000 евро в срок до 7 дни от представяне на Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата или при условията на банката. Всички останали условия, договорени в предварителния договор останали непроменени.

Ишците твърдят, че с това споразумение от 19.05.2020г. се диференцирала сумата предмет на предварителния договор досежно апартамент №27 и останалите имоти, като едновременно с това по реда на чл.4.1. от предварителния договор по взаимно писмено съгласие на страните се променил и размерът на цената на имотите. По отношение на апартамент №27, в изпълнение на предварителния договор и споразумението от 19.05.2020г. към него, на същата дата и при същите условия бил сключен окончателен договор за продажба на вещното право на строеж върху апартамент №27, обективиран в нотариален акт за продажба на вещно право на строеж за построяване на недвижим имот №117, том I, рег.№5134, дело №96/2020г. на нотариус 536, вписан в СВ на 19.05.2020г., подписан от купувачите Н. и Й. Г.и. Ишците твърдят, че вероятно поради грешка страните били приели в окончателния договор, че част от цената в размер на 5 000 евро купувачите са изплатили по банков път на продавача преди подписване на предварителния договор, но такова банково плащане преди 14.02.2022г. липсвало, поради което за апартамент №27 оставала дължимата сумата от 35 000 евро.

На 28.07.2020г. страните сключили второ Споразумение към предварителния договор от 14.02.2020г., по силата на чл.1 от което плащането на цената по предварителния договор по чл. 4.2., буква в/. г/ и д/, в общ размер на 100 000 евро, следвало да се извърши не на посочените в предварителния договор вноски, а с еднократно плащане със заемни средства от банката - кредитор („Уникредит Булбанк" АД), в срок до 1 седмица от датата на издаване на акт 14 /груб строеж/ на сградата. В чл.2 се уговорило прехвърляне правото на строеж да бъде извършено в 7 дневен срок от подписване на споразумението. С окончателен договор обективиран в нотариален

акт за продажба и вещно право на строеж за построяване на недвижим имот №191, том I, рег.№8455, дело №162/2020г. на нотариус 536, вписан в СВ на 28.07.2020г. страните са уговорили окончателна цена на сделката за тези имоти в размер на 85 000 лева. дължими в срок до 7 работни дена от представяне на акт 14 /груб строеж/ на сградата. В раздел IX от нотариалния акт страните са декларирали, че вписаната в акта продажна цена е истинската, това е действително уговореното между страните.

В изпълнение на задълженията на купувачите, на 17.02.2020г. от личната левова разплащателна банкова сметка на ответницата Н. И. Г. в „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, IBAN: *****, била преведена по посочената в предварителния договор банкова сметка на „Д.Е.И.Г.“ ООД сумата от 35 000 евро.

На 18.05.2020г. ответниците платили в брой на ответното дружество чрез неговия управител срещу разписка от същата датата 65 000 евро. Тези парични средства били спестени от съпрузите Й. и Н. Г.и през време на брака, в резултат на съвместен принос и представлявали СИО. В деня на това плащане, в хода на разговорите с „Уникредит Булбанк“ АД, купувачите били консултирани от банката – кредитор по сделката, че платената на 18.05.2020г. в брой сума от 65 000 евро не следва да се приема като надлежно плащане по предвидения в договора и закона ред, поради нарушаване едновременно на чл.4.3. от предварителния договор за плащане само по банков път и на чл.3 от Закона за ограничаване плащанията в брой, като следвало сумата да бъде върната от продавача на купувачите. Споделяйки изцяло тези съображения под страх и от санкциите заложили в ЗОПБ страните по предварителния договор не приели сумата от 65 000 евро като надлежно плащане по предварителния договор, поради което и продавачът не осчетоводявал по реда на Закона за счетоводството тази сума като плащане по договор или по друг начин.

С оглед изложените съображения ищците считат, че ответното дружество следва да върне на ищците получената без основание сума от 65 000 евро.

В условията на евентуалност считат, че ако се приеме, че получаването в брой на сумата следва да се третира като плащане по предварителния договор, връщането на сумата от 65 000 евро намира своето основание в намаляване по взаимно съгласие на цената по сделката със горепосочените две споразумения и окончателни договори и също следва да бъде върната от ответното дружество на ищците, като получена в тази хипотеза също без основание или евентуално на отпаднало основание .

Ищците твърдят, че след получено към 01.09.2020г. целево банково кредитиране в размер на 195 580 лева, ответникът Й. С. Г. превел на ответника същата сума от личната си левова разплащателна банкова сметка в „Уникредит Булбанк“ ЕАД, IBAN: *****. Тези парични средства представлявали лично имущество на съпруга Й. С. Г. и не били СИО. След това плащане, ответното дружество неоснователно било ползвало и сумата от 110 580 лева, представляваща надплатена сума над окончателно

договорената цена от 85 000 лева за имотите апартамент №26, гараж №7 и склад №1 определена с нотариален акт от 28.07.2020г.

В ИМ се твърди, че ответникът започнал да връща по банковата сметка на ищеца Н. Г. на вноски получената без основание сума от 110 580 лева, като следва :

- на 13.10.2020г. върнал сума в размер на 5 000 лева с основание „връщане на надплатена сума за сделка с недвижими имоти“;

- на 02.12.2020г. върнал сума в размер на 10 000 лева с основание „връщане на надплатена сума за сделка с недвижими имоти“;

- на 05.02.2021г. върнал сума в размер на 5 000 лева с основание „връщане на надплатена сума за сделка с недвижими имоти“;

- на 28.09.2021г. върнал сума в размер на 5 000 лева с основание „връщане на надвзета сума“;

- на 29.10.2021г. върнал сума в размер на 5 000 лева с основание „връщане на надвзета сума“;

- на 17.11.2021г. върнал сума в размер на 1 240 лева с основание „връщане на надвзета сума“.

В исковата молба се сочи, че до 17.11.2021г. ответното дружество било върнало сума в общ размер на 31240 лева, при надплатена сума от 110 580 лева, като останало дължима единствено сума в размер на още 79 340 лева. След тази дата плащанията спрели.

Ищците сочат, че доколкото в посочените два нотариални акта са уговорени срокове за плащане в полза на купувачите, но последните са изпълнили предсрочно тези свои задължения към продавача, с депозираната искова молба, на основание чл.70, ал.2 и чл.76 ЗЗД, ищците отправят към продавача ответник следното изявление за предсрочно погасяване на всички задължения поети от купувачите с два нотариални акта за продажба на вещно право на строеж за построяване на недвижим имот, както следва: с платената по банков път на 17.02.2020г. сума от 35 000 евро се погасява цялото задължение на купувачите към продавача досежно цената на вещното право на строеж за апартамент №27 и съответните идеални части, окончателно уговорена в размер на 35 000 евро с Нотариален акт за продажба на вещно право на строеж за построяване на недвижим имот №117, том I, рег.№5134, дело №96/2020г. на Нотариус 536, Вписан в СВ на 19.05.2020г.; с платената по банков път на 01.09.2020г. сума от 195 580 лева, се погасява цялото задължение на купувачите към продавача до размера на сумата 85 000 лева, представляваща цена на вещното право на строеж за АПАРТАМЕНТ №26, ГАРАЖ №7 и СКЛАД №1 и съответните идеални части, окончателно уговорена с Нотариален акт за продажба на вещно право на строеж за построяване на недвижим имот №191, том I, рег.№8455, дело №162/2020г. на Нотариус

536, Вписан в св на 28.07.2020Г., като остават надплатени 110 580 лева.

С уточнителна молба ат 22.03.202023г. /л. 89/ е направено искане за изменение на размера на главния осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, предявен от Й. С. Г. за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 30 000 лева, частично предявен от сума в общ размер на 79 340 лева, представляваща платената на 01.09.2020г. без основание от ищеца Й. Г. в полза на ответника парична сума, ведно със законната лихва, считано от 03.11.2022г. /датата на депозиране на исковата молба/ до окончателното ѝ изплащане като същият се счита предявен за целия размер от 79 340 лева, вместо първоначално заявения размер от 30000 лева.

Настоящият състав с изготвения по делото доклад /л. 119/ е намерил искането за изменение на иска за допустимо, доколкото е направено в срока, предвиден в нормата на чл. 214, ал. 1 ГПК и е допуснал, на основание чл. 214, ал. 1 ГПК изменение на размера на главния осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, предявен от Й. С. Г. като същият следва да се счита предявен за сумата от 79 340 лева, вместо първоначално заявения размер от 30000 лева, частично предявен от сума в общ размер на 79 340 лева.

От страна на ответника не е упражнено правото на отговор на исковата молба и на участие в съдебно заседание.

От името на ищите има направено искане за постановяване на неприсъствено решение срещу ответника, което в съдебно заседание е преценено за основателно. Със съобщението по чл. 131 ГПК на ответника е била указана възможността за постановяване на неприсъствено решение, в случай че не представи отговор на исковата молба и не изпрати представител в първото съдебно заседание. С оглед изложените в исковата молба обстоятелства и представените по делото доказателства е направен извод за вероятна основателност на исковете. Решението, с което предявените искове ще бъдат уважени, се основава на наличието на предпоставките за постановяване на неприсъствено решение.

По отговорността за разноските:

С оглед основателността на предявените искове, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да заплати на ищите сторените съдебни разноски, които са в размер на 10938.50 лева /ДТ – 2373.50 лева; адвокатско възнаграждение в общ размер на 8400.00 лева; ДТ за обезпечителното производство – 90 лева; такси за образуваното изп. дело – 75.00 лева/.

Мотивиран от изложеното, Софийски градски съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Д.Е.И.Г.“ ЕООД, с ЕИК *****, с адрес: гр. София, ул. „*****

да заплати солидарно, на основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД в полза на Й. С. Г., с ЕГН ***** и Н. И. Г., с ЕГН *****, с общ адрес: гр. София, ул. „*****“ сума в размер на **15 000 евро**, частично предявен от сума в общ размер на 65000 евро, представляваща платената на 18.05.2020г. без основание от ищите в полза на ответника парична сума, ведно със законната лихва, считано от 03.11.2022г. /датата на депозиране на исковата молба/ до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА „Д.Е.И.Г.“ ЕООД, с ЕИК *****, с адрес: гр. София, ул. „*****“ да заплати, на основание чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД в полза на Й. С. Г., с ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „*****“ сума в размер на **79 340 лева**, представляваща платена на 01.09.2020г. без основание от ищеца в полза на ответника парична сума, ведно със законната лихва, считано от 03.11.2022г. /датата на депозиране на исковата молба/ до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА „Д.Е.И.Г.“ ЕООД, с ЕИК *****, с адрес: гр. София, ул. „*****“ да заплати, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на Й. С. Г., с ЕГН ***** и Н. И. Г., с ЕГН *****, с общ адрес: гр. София, ул. „*****“ сума в размер на **10938.50 лева** – разноски за производството пред СГС.

Решението не подлежи на обжалване. В едномесечен срок от връчването на неprisъственото решение „Д.Е.И.Г.“ ЕООД има право да иска от САС отмяна на решението при условията на чл. 240, ал. 1 ГПК.

Съдия при Софийски градски съд: _____