

РЕШЕНИЕ

№ 352

гр. София, 15.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-22, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Нели Алексиева

при участието на секретаря Румяна Люб. Аврамова
като разгледа докладваното от Нели Алексиева Търговско дело № 20221100900365 по описа за 2022 година

Ищецът „Ей.К.А.С.“ ЕООД твърди, че на 30.08.2019 г. е сключен предварителен договор с ответника „З.П.“ ЕООД за покупко-продажба и строителство на недвижими имоти, по който е заплатена пълната договорена цена за имотите в размер на общо 73500 евро. Съгласно чл. 4.8 от предварителния договор, окончателният договор за покупко-продажбата следва да бъде сключен в срок до 30 дни от подписване на акт 16 за сградата и заплащане на последната вноска. Жилищната сграда, в която се намират имотите, предмет на предварителния договор, е въведена в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация № 833/17.09.2021 г. на Гл. архитект на Столична община, поради което ищецът поддържа, че окончателният договор е следвало да бъде сключен до 17.10.2021 г. Съгласно чл. 4.6 от предварителния договор, продавачът е поел задължение да прехвърли собствеността върху имотите, необременени с вещни и облигационни тежести, ипотеки, възбрани, както и всякакви права на трети лица, които могат да бъдат противопоставени на купувача. Посочва, че ответникът е в неизпълнение на така поетото с договора задължение, тъй като върху имотите има наложена възбрана по изп. дело № 20229210400001 на ЧСИ С.П., вписана в Служба по вписванията – София към АВ с вх. рег. № 207/06.01.2022 г., акт № 22, т. I, дело № 70. Поради наложената възбрана,

липсата на парични средства, с които ответникът да заплати задължението си, по повод на което е наложена възбраната и наличието на неизплатени задължения към Национална агенция за приходите, явилите се на 20.01.2022 г. при нотариус И..И страни по предварителния договор не подписват договор за прехвърляне собствеността върху имотите. На насрочените преди 20.01.2022 г. няколко дати за сключване на окончателен договор, отново не се е стигнало до подписване на окончателен договор, тъй като на 25.11.2021 г. и 16.12.2021 г. управителят на ответното дружество не се е явил поради заболявания, а преди преди насрочената за 10.12.2021 г. сделка ищецът е уведомил своевременно ответника относно наличието на недостатъци в имота и сградата, които е следвало да бъдат отстранени, съобразно договореното в предварителния договор. Предвид неизпълнението на ответника да сключи окончателен договор при договорените от страните в предварителния договор условия, ищецът изпраща уведомление до ответника за разваляне на предварителния договор. Поддържа, че след разваляне на договора ответникът му дължи връщане на платените по договора суми, както и неустойка в размер на 10 % от договорената цена, уговорена в чл. 7.1 от предварителния договор. Предвид изложеното иска ответникът да бъде осъден да му заплати следните суми: 73500 евро, представляваща платената от ищеца цена по разваления предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижими имоти от 30.08.2019 г. и 7350 евро, представляваща дължима по чл. 7.1 от предварителния договор неустойка. Претендира и законна лихва върху тези суми от датата на исковата молба до окончателното плащане, както и направените в производството разноски, включително и тези, направени в обезпечителното производство по реда на чл. 390 от ГПК. В молба от 14.03.2022 г. ищецът посочва и своя банкова сметка, съобразно изискването на чл. 127, ал. 4 от ГПК.

Ответникът „З.П.“ ЕООД оспорва предявените искове, като неоснователни. Посочва, че на уговорената дата за изповядване на сделката 10.12.2022 г. не се е стигнало до подписване на договор поради предявени от ищеца нови парични претенции относно извършване на още ремонтни дейности в имота и непостигането на съгласие относно така заявените претенции. Поддържа, че към 10.12.2021 г. имотите не са били обременени с никакви тежести и само поради неоснователните претенции на купувача за извършване на ремонтни дейности за отстраняване на недостатъци в имота, за които ответникът

продавач не е бил уведомен предварително, сделката не е сключена в този ден.

Съдът, след като взе предвид доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, съобразно чл.12 и чл.235, ал.2 ГПК, приема за установено следното:

На 30.08.2019 г. между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот, с който ответникът се е задължил за построи, продаде и предаде на ищеца недвижими имоти – апартамент № 35, находящ се в многофамилна жилищна сграда с подземен гараж 33, находящи се в имот в кв. Драгалевци, с идентификатор 68134.1971.3388, срещу цена от общо 73500 евро, платима по конкретно посочена в договора схема, като страните по делото не спорят, че ищецът е платил на ответника така уговорената по договора цена от 73500 евро изцяло и в уговорените в договора срокове. С договора продавачът се е задължил да прехвърли правото на собственост върху имотите с окончателен договор, необременени с вещни и облигационни тежести, ипотеки, възбрани, вписани искиви молби, както и всякакви права на трети лица, които могат да бъдат противопоставени на купувача. В чл. 4.8 от договора страните са постигнали съгласие да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт в срок до 30 дни от подписване на акт образец 16 за сградата и заплащане на последната вноска. Не е спорно, а и от представеното удостоверение за въвеждане в експлоатация № 833/17.09.2021 г. на главния архитект на Столична община се установява, че жилищната сграда, в която се намират имотите, предмет на предварителния договор, е въведена в експлоатация на 17.09.2021 г.

Съгласно чл. 7.1 от договора, ако имотите, предмет на договора или части от тях принадлежат на трети лица, или трети лица имат правата върху имотите, които могат да противопоставят на купувача, той може да развали договора, като има право да получи възстановяване на платените до момента суми, както и неустойка в размер на 10 % от продажната цена на недвижимите имоти.

Във връзка с изпълнително дело № 20229210400001 на ЧСИ С.П., рег. № 921 КЧСИ, образувано въз основа на издадена срещу ответника заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 417 от ГПК, е наложена възбрана върху имотите – предмет на предварителния договор, вписана в Служба по

вписванията с вх. рег. № 207/06.01.2022 г., акт № 22, т. I, дело № 70.

От представеното удостоверение на нотариус И.Н. и от показанията на разпитания по делото свидетел Д.Д.Г. се установява, че на 10.12.2021 г. страните са се явили в кантората на нотариуса за сключване на нотариален акт за покупко- продажба на процесните имоти, като управителят на ищцовото дружество А.К. е била придружена и с преводач /свидетелката Г./. За сделката били представени всички необходими документи, но в течение на процеса по техническа подготовка на сделката, между страните възникнал спор относно дължимостта на суми за ремонт и режийни разходи, който продължил повече от час след насрочения час на сделката /12.00 ч./, като накрая К. заявила, че е съгласна да подпише, но управителят на ответното дружество И.С. си тръгнал, без да подпише, тъй като нямал възможност да отдели повече време, защото имал час за сделка при друг нотариус.

От заключението на вещото лице Н. Х. по допуснатата съдебно-техническа експертиза, което заключение, като неоспорено от страните, Съдът кредитира изцяло като компетентно и безпристрастно дадено, се установява, че в периода от 18.10.2021 г. до 22.11.2021 г. между страните е разменена електронна кореспонденция, видно от която ищецът е искал да бъдат отстранени някои недостатъци на строителните работи, като фиксация и смяна на стъклото на балкона, хидроизолация на пода и влага по тавана, пластмасовата защита на ъгъла на гаража, като ответникът е отговорил, че не разбира точно какво се иска от него, тъй като писмата не са на български език, като документите за нотариалното прехвърляне са готови и изпратени при нотариуса и ответникът иска да бъдат прехвърлени имотите, като посочва, че поставените от ищеца проблеми не касаят прехвърлянето на имота, а други проблеми с имота, които ще бъдат отстранени по-късно поради липсата на внос в България на стъкло за балкона. Преди насрочения час на сделката за 10.12.2021 г., ищецът е изпратил и имейли до електронния адрес на нотариуса, с които освен въпроси, свързани с техническата подготовка на сделката е изразил и желание да подпише протокол със строителя за смяната на счупеното стъкло на балкона и оправяне на влагата, която се е появила от боядисания таван на спалнята от горния апартамент.

На 22.11.2021 г. ответникът е изпратил имейл на ищеца, че управителят на ответното дружество Славов няма как да присъства на сделката на 25.11.2021 г., тъй като е болен от Ковид-19.

На 20.01.2022 г. е съставен констативен протокол от нотариус И.Н., че на тази дата, в 11.30 ч., пред нотариуса са се явили страните по делото, като са заявили желанието си да сключат окончателен договор под формата на нотариален акт за имотите – предмет на процесния предварителен договор, но ищецът купувач е констатирал че наложената върху имота възбрана, вписана под акт № 22, т. I, дело № 70/06.01.2022 г. е пречка за сключване на окончателен договор, съответно не се е стигнало до подписване на нотариален акт.

Представено е уведомление за разваляне на предварителния договор от 30.08.2019 г, на основание чл. 87, ал. 2 от ЗЗД. С него ищецът заявява желанието си да развали договора поради неизпълнението на продавача да прехвърли собствеността върху имотите, необременени с възбрани, доколкото върху имотите има вписана възбрана по изпълнително дело № 20229210400001 на ЧСИ С.П., рег. № 921 КЧСИ, вписана в Служба по вписванията с вх. рег. № 207/06.01.2022 г., акт № 22, т. I, дело № 70. Посочено е, че договорът следва да се счита развален, считано от получаване на уведомлението, като е заявено и искане да бъдат възстановени платените по договора суми и неустойка в размер на 10 % от продажната цена. Ответникът не е оспорил получаването на изпратеното му на електронната поща на 20.01.2022 г. уведомление, поради което следва да се приеме за установено, че ответникът е получил изявлението на ищеца за разваляне на договора.

Предвид установените факти, настоящият съдебен състав, намира, че предявеният иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД е основателен, по следните съображения:

Според чл. 55, ал. 1 ЗЗД който е получил нещо без основание или с оглед на неосъществено или отпаднало основание, е длъжен да го върне. Видно от законовия текст в него са уредени три различни специални фактически състава на неоснователно обогатяване, като третият от тях се отнася до отпаднало с обратна сила основание.

В настоящия случай се установи, че във връзка със сключения между страните на 30.08.2019 г. предварителен договор, ищецът е предоставил на ответника сума в общ размер от 73500 евро, с което е изпълнил задължението си да заплати уговорената с договора цена. Ответникът, чиято е доказателствената тежест по чл. 154, ал. 1 ГПК, не установи да е изпълнил

задължението си да прехвърли правото на собственост върху имотите – предмет на предварителния договор, необременени с тежести. Безспорно се установи, че на 06.01.2022 г., преди да бъде сключен окончателен договор, върху имотите е вписана възбрана по изпълнително дело, образувано за принудително събиране на парично задължение на ответника към трето лице. Ответникът не е представил доказателства, а и не твърди, че е в състояние да плати това свое задължение, съответно не установява да е предприел каквито и да е действия, свързани със заличаване на така вписаната възбрана. Обстоятелството, че на насрочената за 10.12.2021 г. сделка при нотариус не се е стигнало до подписване на окончателен договор не поставя в обективна невъзможност ответника да изпълни поетото с договора задължение да не обременява процесните имоти с тежести до сключването на окончателния договор, още повече, че не беше проведено доказване, че именно поведението на ищеца е единствената причина да не се подпише окончателен договор под формата на нотариален акт на тази дата. Правилата за разпределение на доказателствената тежест задължават съда да приеме, че фактите, за които не е проведено главно и пълно доказване от страната, носеща тежестта на доказване, не са осъществени. В този смисъл следва да се приеме, че е налице виновно неизпълнение от страна на ответника на поето с предварителния договор задължение.

Съгласно разпоредбата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД, кредиторът може да развали двустранния договор, когато длъжникът не изпълни задължение по него по причина, за която той отговаря, без да е необходимо да дава на длъжника подходящ срок за изпълнение, когато изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, ако поради забава на длъжника то е станало безполезно или ако задължението е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време. Видно от гореизложените мотиви, ищецът е изправна страна по сключения между страните предварителен договор /платил е изцяло уговорената с него продажна цена/, като ответникът не е изпълнил поетото с този договор задължение да не обременява имотите - предмет на предварителния договор, с тежести /преди да прехвърли собствеността върху имотите на купувача, е вписана възбрана върху имотите във връзка с принудителното събиране на парично задължение на ответника/, поради което следва да се приеме, че ищецът разполага с установеното в чл. 87 от ЗЗД потестативно право да развали договора. Ответникът не е предприел и не

възнамерява да предприеме никакви действия по заличаване на вписаната възбрана, а ищецът няма интерес и задължение да закупи имотът с тази тежест, поради което следва да се приеме, че е налице хипотезата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД и договорът може да бъде развален едностранно, без да предоставя подходящ срок за изпълнение. За да настъпи правната промяна по разваляне е необходимо да има изявление на кредитора до длъжника. Аргумент в подкрепа на това е и нормата на чл. 87 ал. 2 ЗЗД, според която, дори когато изпълнението е станало невъзможно или късното изпълнение е безполезно за кредитора, е необходимо кредиторът да отправи своето изявление за разваляне до длъжника. Дори в случаите на „фикс сделки”, при които забавеното изпълнение е равно на пълно неизпълнение, кредиторът е длъжен да изрази воля за разваляне и е освободен само от задължението да изпрати покана за изпълнение. В този смисъл е и нормата на чл. 201 ал. 2 ЗЗД, която позволява развалянето да стане без спазване на чл. 87 ЗЗД, но кредиторът /продавач/ трябва да съобщи, че е упражнил правото си. Кредиторът упражнява правото си на разваляне на договора чрез едностранно волеизявление. В случая от доказателствата по делото се установи, че волеизявлението на кредитора за разваляне на договора е достигнало до ответника на 20.01.2022 г. /ответникът не оспорва този факт/ и от този момент договорът следва да се счита прекратен. След развалянето на договора ответникът дължи връщане на получената по разваления договор престация. Установи се, че предоставената от ищеца по договора сума е в общ размер от 73500 евро, като ответникът не е представил доказателства да е възстановил тази сума на ищеца след развалянето на договора, поради което предявеният иск по чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

Ищецът, чиято е доказателствената тежест, не установи наличието на предвидените в чл. 7.1 от договора условия за дължимост на уговорената с тази договорна клауза неустойка. Съгласно постигнатото от страните съгласие, тази неустойка се дължи, когато договорът е развален по причина, че имотите, предмет на договора или части от тях принадлежат на трети лица, или трети лица имат правата върху имотите, които могат да противопоставят на купувача. В случая не са представени доказателства трети лица да притежават такива права върху имотите. Вписаната върху имота възбрана има характер на тежест върху имота, но не представлява право върху имотите на трето лице по смисъла на цитираната договорна клауза.

Предвид изложеното предявеният иск за присъждане на уговорената с чл. 7.1 от договора неустойка е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на производството, ответникът дължи на ищеца направените в настоящето производство разноски за заплащане на държавна такса /6325.15 лева/, адвокатско възнаграждение /5600 лева/, депозит за вещо лице /300 лева/, включително и разноските, направени във връзка с обезпечаване на исковите /55 лева/ - арг. от т. 5 на Тълкувателно решение на ОСГТК № 6/2012 г, съразмерно на уважената част на исковите. На ищеца не се дължат поисканите със списъка по чл. 80 от ГПК разноски за заплатено възнаграждение на преводач /доведен от страната да превежда на управителя на ищцовото дружество извършваните в открити съдебни заседания процесуални действия/, доколкото това не са съдебни разноски по смисъла на чл. 78, ал. 1 от ГПК, които ответникът е длъжен да възстанови. Следователно дължимите на ищеца разноски, съразмерно с уважената част на исковите, възлизат на 11163.77 лева.

Ответникът не е претендирал разноски, поради което такива не му се следват, съразмерно отхвърлената част на исковите.

Мотивиран от горното, Съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „З.П.“ ЕООД, ЕИК ***** да заплати на „Ей.К.А.С.“ ЕООД, ЕИК *****, на основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, сумата от 73500 /седемдесет и три хиляди и петстотин/ евро, представляваща платена сума на отпаднало основание - по развален предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижими имоти от 30.08.2019 г., ведно със законната лихва от 21.02.2022 г. до окончателното плащане.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Ей.К.А.С.“ ЕООД, ЕИК ***** срещу „З.П.“ ЕООД, ЕИК *****, иск с правна квалификация чл. 92, ал. 1 от ЗЗД за сумата от 7350 евро, представляваща уговорена неустойка в чл. 7.1 от предварителния договор от 30.08.2019 г.

ОСЪЖДА „З.П.“ ЕООД, ЕИК ***** да заплати на „Ей.К.А.С.“ ЕООД, ЕИК *****, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, разноски по производството в размер на 11163.77 лева /единадесет хиляди сто шестдесет и три лева и 77 ст./.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски апелативен съд, в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Софийски градски съд: _____