

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 571

гр. Варна, 14.04.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в закрито заседание на четиринадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Радостин Г. Петров

като разгледа докладваното от Радостин Г. Петров Търговско дело № 20223100900139 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл.93, ал.2 от ЗЗД, а в условията на евентуалност по чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД от СТ. М. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Варна, против "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Архимандрит Филарет № 9, представлявано заедно от двама от тримата управители АЛИ ОГУЛ, ГЪОКЧЕР ТАШДИЛДИРЕН и МИЛЕН НИКОЛОВ БАКЪРДЖИЕВ.

Препис от исковата молба е изпратен на адреса на управление на ответното дружество гр. Варна, ул. Архимандрит Филарет № 9 и е връчен на адв. М.Я. на 23.03.2022г. Адв. Я. е приложила пълномощно, подписано от управителите АЛИ ОГУЛ и ГЪОКЧЕР ТАШДИЛДИРЕН, с което те я упълномощават (т.7 от пълномощното) да представлява дружеството пред органите на съда, прокуратурата и следствието, като предявява, изменя и оттегля всякакви искове, с право да оттегля искове и да сключва спогодба, да получава книжа и др. В двуседмичния срок по чл.367 от ГПК, както и към настоящия момент, ответникът не е подал отговор на исковата молба.

По допустимостта на иска:

Съобразно изложените в исковата молба твърдения исковете са допустими. С оглед редовността на проведената процедура по размяна на книжа и допустимостта на предявените искове съдът следва да насрочи делото; да се произнесе по доказателствените искания, като допусне доказателствата, които са относими, допустими и необходими; да определи размер и срок за внасянето на разноски за събиране на доказателства.

По предварителните въпроси:

С оглед предмета на предявения иск, попадащ в приложното поле на чл.365 ГПК съдът намира, че иска следва да се разгледа по реда на Глава тридесет и втора от ГПК– „Производство по търговски спорове”.

**Съдът изготви следния проект доклад по делото:**

Предявен е иск с правно основание чл.93, ал.2 от ЗЗД, а в условията на евентуалност

иск по чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД от СТ. М. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, от гр. Варна, против "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Архимандрит Филарет № 9, представлявано заедно от двама от тримата управители АЛИ ОГУЛ, ГЬОКЧЕР ТАШДИЛДИРЕН и МИЛЕН НИКОЛОВ БАКЪРДЖИЕВ.

**Обстоятелства, от които се твърди, че произтича претендираното право:**

Ищцата твърди, че на 10.06.2021 г. е сключила с ответното дружество Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № \*\*\*\*\* (стар, преди извършената делба) и настоящ такъв с № \*\*\*\*\* по КKKP на гр.Варна, находящ се в сграда № 1, изградена при степен на завършеност „груб строеж“, с адрес: Г.В.Б.В.Л.\*\*\*, представляващ апартамент №79 (стар, преди извършената делба) и нов номер апартамент №95 (след делбата), с обща застроена площ от 261.20 кв.м., от които жилищна площ 170.50 кв.м., състояща се от коридор, три бани-тоалет, дневна-кухня, три спални, дрешник, две тераси и покривна тераса с площ от 90.70 кв.м., ведно с прилежащото му избено помещение № 66, находящо се на втори етаж, с площ от 7.77 кв.м., както и 1,9088 %, равняващи се на 30.00 кв.м. идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*, с обща площ на обекта 291.20 кв.м., за обща сума в размер на 290000 с включен ДДС. Страните уговорили разсрочен план на плащане на продажната цена, като предвидили, че първата вноска в размер на 110 000 евро ще служи и като задатък и ищцата следва да я внесе в деня на подписване на договора. Остатъка от сумата, в размер на 180000 евро, трябвало да бъде заплатена в следващите 6 години, считано от датата на подписване на договора, на 25 равни 3-месечни вноски от по 7500 евро, с падеж - първа вноска 10.09.2021 г. и падеж на последна вноска - 10.09.2027г. Също така, уговорили срока за сключване на окончателен договор по нотариален ред да е до 10.09 2021 година, като купувача трябва да заплати още 35 000 евро, представляваща част от останалите 180 000 евро, а за последните 145 000 евро, вземането на продавача ще бъдат обезпечено със законна ипотека върху продавания имот, която ищцата ще учреди едновременно с изповядване на сделката. Ответникът се задължил да снабди купувача с акт 15 в срок до края на месец август 2021 г., както и да му предаде владението върху апартамента след подписване на акт образец 15. Срокът за снабдяване на сградата с Разрешение за ползване бил уговорен да е 31.12.2021 година.

При сключването на Предварителния договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, в т.б.1. ответникът декларира, че продавания недвижим имот е негова собственост и не е обект на делба. Декларира, че имота има една единствена ипотека, учредена в полза на ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД, която ще бъде заличена при изповядване на сделката по нотариален ред и учредяване от ищцата на друга законова ипотека върху имота, по отношение на остатъка от сумата в размер на 145 000 евро. Часове след като подписала договора и малко преди да заплати задатъка по договора, ищцата разбрала, че голяма част от квадратурата на имота не е собственост на ответника. Тя извършила

съответните справки в АВ - имотен регистър и установила, че част от описания в предварителния договор имот, а именно площ от 90.70 кв.м., представляваща покривна тераса, включена в цената на имота и в уговорката им за покупко-продажба, не е на ответника. Управителите на дружеството уверили ищцата, че до края на месец юни 2021 г. имотът ще е придобит изцяло от дружеството, а на 10.09.2021 г. при изпълнение на нейните насрещни задължения, ще ѝ прехвърлят собствеността на имота по нотариален ред. Като компенсация за своето неизпълнение, ответникът се съгласил ищцата да заплаща на части задатъка, така както ѝ е удобно, до момента в който собствеността на въпросната покривна тераса не премине изцяло в дружеството, т.е. до края на месец юни 2021 г., за което управителите се задължили да я уведомят. На 12.06.2021 г., ищцата заплатила 20 000 евро на ответника, като част от задатъка; на 16.07.2021 г. - 30 000 евро и на 23.07.2021 г. още 37 500 евро или обща сума в размер на 87 500 евро от общия задатък в размер на 110 000 евро. Въпреки че ответникът устно обещал да стане едноличен собственик на целия уговорен между тях имот до края на месец юни 2021 г., то това не се случило. Не се случило и до края на месец юли 2021 г. Ищцата разбрала, че между някои собствениците на обекти в сградата и ответника има сериозни спорове и конфликти по отношение на сроковете за изграждане на сградата, снабдяването ѝ с акт образец 15 и Разрешението за ползване, поради което спряла да плаща в края на месец юли 2021 г. вноските по задатъка, до изясняване на ситуацията със собствеността и в очакване на изпълнение на задълженията на ответника.

Ответникът не изпълнил срока за снабдяване на сградата с акт 15 до края на месец август 2021 г. и предаване на владението, изповядване на сделката по нотариален ред до 10.09.2021 г., снабдяване с Разрешение за ползване на сградата до 31.12.2021 г.

В края на ноември ищцата разбрала, че на 14.10.2021 г. с НА за доброволна делба № 170, том I, рег.№ 4019, дело № 155 от 2021 г. на нотариус Марияна П. с рег.№ 759 към НК и район на действие РС Варна собствеността на процесната тераса вече е придобита от ответното дружество, въпреки че то не я е уведомило за това своевременно. Ищцата сключила договор за специална банкова сметка по чл.25а, ал.2 от ЗННД с нотариус № 224 на НК, в която превела 37 500 евро, представляващи разликата от преведените вече 87 500 евро до 110 000 евро и две вноски по 7500 евро за падежите 10.09.2021 г. и 10.12.2021 г., като изпратила нотариална покана до ответника на 19.01.2022 г., с която го поканила в нотариалната кантора на нотариус Петър Петров с рег.№ 224 на НК на 04.02.2022 г. от 15.00 ч. да изпълнят задълженията си - тя, чрез нотариуса, да изпълни остатъка от задължението си, а те да ѝ предадат акт образец 15, Разрешението за ползване и да предадат ключа от апартамента. Поканата била получена на 20.01.2022 г.

Няколко дни по-късно заплатила още 20 000 евро, като поискала съгласно т.3.1.3 от предварителния договор, да ѝ бъде прехвърлена собствеността на недвижимия имот по нотариален ред, преди някой да я е възбранил. За това на 25.01.2022 г. сключила Анекс към Договора за специална банкова сметка по чл.25а, ал.2 от ЗННД от 17.01.2022 г. с нотариус Петър Петров с рег.№ 224 на НК и район на действие РС Варна по силата на който му превела още 20 000 евро за ответното дружество, като на 26.01.2022 г. изпратила нова

нотариална покана до ответника, която била получена на 27.01.2022 г. Нито на 04.02.2022 г., нито на 10.02.2022 г. се е явил представител на дружеството за да изпълни задълженията си. Ответникът не се е явил и не е оказал съдействие, поради което договора е развален с едностранно волеизявление поради неизпълнение на задълженията от страна на дружеството.

Отправеното до съда искане е да осъди ответното дружество да заплати на ищцата сумата от 175 000 евро, представляваща двойният размер на задатъка, заплатен като капаро по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между страните на 10.06.2021 г, ведно със законната лихва от датата на депозиране на иска в съда, а в условията на евентуалност на основание чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД сумата от 87500 евро, представляваща дадена на отпаднало основание, ведно със законната лихва от депозиране на иска в съда, както и направените по делото разноски и разноските по ч.т.д.№ 100/2022 г. по описа на ВОС.

**По делото не е постъпил отговор от ответника "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД, ЕИК 203483894.**

**На основание чл.146, ал.1, т.5 от ГПК** съдът указва на ищцата, че носи доказателствената тежест да докаже сключването на 10.06.2021 г. с ответното дружество на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, че е заплатила уговорения задатък в сроковете по договора, че се е отказала (развалила) договора поради неизпълнение задълженията на дружеството.

**На основание чл.146, ал.1, т.5 от ГПК** съдът указва на ответника, че при условие, че ищецът докаже изгодните за него факти, ответникът, при условията на пълно и главно доказване, дължи да установи възраженията си, ако наведе такива в процеса; следва да докаже, че акт обр. 15 е подписан до края на м. август 2021г., сградата с била снабдена с Разрешение за ползване до 31.12.2021 г., към 10.09.2021г. са били налице всички предпоставки за сключване на окончателен договор.

**Съдът следва да се произнесе по допускане на доказателствата.**

Следва да бъдат допуснати за приемане представените по делото писмени доказателства, като допустими и относими към предмета на спора.

Водим от горното съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

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

**НАСРОЧВА** производството по делото в открито съдебно заседание на **27.05.2022г. от 13.30 часа**, за която дата и час да се призоват страните като им се връчи копие от настоящото определение.

**ДОПУСКА СЪБИРАНЕТО НА** приложените по делото писмени доказателства.

**УКАЗВА** на страните, че преклузията за посочване и представяне на допълнителни доказателства настъпва след първото по делото открито съдебно заседание.

**УКАЗВА** на страните, че следва най-късно до приключване на последното заседание по делото **ДА ПРЕДСТАВЯТ** списък на разноските (чл.80 ГПК).

**УКАЗВА** на ответника, че ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба (което той не е направил) и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неprisъствено решение срещу ответника по чл.238 от ГПК.

**Съдът приканва страните към спогодба** като им разяснява, че сключването на спогодба е доброволен способ за уреждане на спора и има преимущество пред спорното производство. При спогодба платената държавна такса се връща на половина на ищеца, респективно страните ще заплатят държавни такси от 2%, вместо от 4%.

**НАСОЧВА** на основание чл.11, ал.2 от Закона за медиацията страните към разрешаване на спора си чрез медиация. Указва на същите, че чрез Медиатора могат да постигнат доброволно разрешаване на спора, като там може да им бъде помогнато за постигане на споразумение, което да бъде утвърдено в съда.

**УКАЗВА НА СТРАНИТЕ**, че при използван способ чрез медиация, страните могат да решат и други свои конфликтни отношения, извън предмета на съдебния спор и сключат по тях споразумение. Участието в медиация е доброволно, като процедурата се развива пред трето неутрално и безпристрастно за спора лице – медиатор.

**УКАЗВА НА СТРАНИТЕ**, че медиацията може да бъде осъществена в Център за медиация към Окръжен съд – Варна, адрес гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев” №12, ет.4, в сградата, в която се помещава СИС при ВРС. Участие в медиация страните могат да заявят с подаване на заявление, на тел. **052 623 362**, като могат да поискат и допълнителна информация на e-mail: [mediation@vos.bg](mailto:mediation@vos.bg).

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** не подлежи на обжалване.

**Съдия при Окръжен съд – Варна:** \_\_\_\_\_