

# ПРОТОКОЛ

№ 397

гр. Варна, 30.05.2022 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА** в публично заседание на двадесет и седми май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Радостин Г. Петров

при участието на секретаря Дарина Б. Баева  
Сложи за разглеждане докладваното от Радостин Г. Петров Търговско дело № 20223100900139 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 13:31 часа се явиха:

след спазване на разпоредбата на чл. 142, ал. 1, предл. II<sup>ро</sup> от ГПК:

**Ищцата СТ. М. Х.**, редовно призована, не се явява лично, представлява се от **адв. Е.П.**, редовно упълномощена, с пълномощно към исковата молба.

**Ответникът "ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНТС" ООД**, със седалище в гр. Варна, редовно призован, представлява се от **адв. В.В.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**АДВ. П.:** Моля да се даде ход на делото.

**АДВ. В.:** Моля да се даде ход на делото.

**СЪДЪТ**, с оглед редовното уведомяване на страните, намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, поради което

## О П Р Е Д Е Л И:

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО И ГО ДОКЛАДВА**

**и пристъпи към изясняване на фактическата страна на спора**

**АДВ. П.:** Поддържа изцяло исковата молба.

**АДВ. В.:** Не сме подали отговор. Формално оспорваме иска досежно първия обективно предявен иск. Досежно сумата от 87 500 евро имаме готовност да извършим съответното плащане, тъй като и ние с нотариална покана сме уведомили ищцовата страна през месец януари месец, че поради неизпълнение на парично задължение, а именно заплащане на част от продажната цена считаме, че те са в неизправност.

В тази връзка в днешно съдебно заседание представям доказателства съгласно определението на съда. Представям покана, изпратена до ищцовата страна, чрез ЧСИ С., който също между другото е собственик на обект в

сградата. Второто е придружителното писмо за връчване на поканата, връчено на служител в центъра.

Втората покана касае и е във връзка с твърдението на ищцовата страна, че Акт 15 за сградата не е подписан в договорения между страните срок, което не се дължи и не е по вина на дружеството - ответник, а по вина на суперфициар, който отказва да подпише и до настоящия момент Акт 15, за което сме го поканили дори с две покани и в момента тече процедура по служебно подписване на Акт – образец 15 по реда на чл. 180 ал. 2 от ЗУТ.

По отношение на другите доказателства, те са във връзка с обстоятелството, изложено в исковата молба, а именно, че ищцата е отказала плащане на остатъка от продажната цена, поради обстоятелство, че разбрала, че фирмата – строител има проблеми по отношение завършването на обекта и актуването му. Но м. ноември ищцата, като управител на дружеството, за което Ви представям документи, закупува друг обект от сградата. Това са справки от АВ и от Апис. Това са ноторно известни факти, които са налични в публичните регистри.

Тъй като договорът е развален, въпросите кой е имал правото да развали договора, кой е бил неизправна страна по договора, така или иначе връщането на платените до момента суми, следва да бъде извършено на отпаднало основание.

Не оспорваме, че дължим сумата от 87 500 евро. Дори сме заявили в поканата им, че им ги дължим и да посочат банкова сметка, по която да им ги платим.

**АДВ. П.:** Становището ми е следното: На първо място, възразявам да се приемат съответните доказателства, които са можели да бъдат представени в срока за отговор, тъй като твърдяната покана очевидно е била евентуално връчена много по-рано и считам, че те са преклудирани към момента.

В случай, че приемете, че не са преклудирани, то ще изразя становище по всяка едно от доказателствата. По отношение на първата покана към г-жа Х. за разваляне на договора, на първо място, тази покана беше отправена, след като ответникът получи първата покана, с която го каним да представи неговите доказателства. Беше поканен с първата покана, която е по делото, да се яви на 4<sup>-ти</sup> февруари при съответния нотариус, където да представи доказателствата, съответно моята доверителка да изпълни и двамата едновременно да изпълнят. Точно на 4<sup>-ти</sup> февруари, когато доверителката ми го е чакала при съответния нотариус и ответникът е знаел, че има среща там, той се е опитал да връчи тази покана, надявайки се да прекрати договора по-рано и я е връчил на служителка на доверителката ми С.Х., която служителка ѝ я е предала не на същия ден, а няколко дни по-късно. В този смисъл категорично оспорваме, че към тази дата ние сме получавали такава покана. Връчена е на 4<sup>-ти</sup> февруари на служителката на моята доверителка в деня, в който тя е чакала ответника по първата нейна покана да ѝ представи Акт 15 и

Акт 16, също на 4<sup>-ти</sup> февруари, но той не е дошъл. Очевидно, ако ответникът е имал доброто намерение нещо да се случи, е щял да дойде на самата среща.

Отделно от това, считам, че няма как ответната страна да развали договора, тъй като те вече са били в неизпълнение и не са имали готовност да изпълнят.

За всеки случай, ако ги приемете доказателствата, моля да ми дадете срок да представя още една покана, която счетох, че не е по делото или съм я приложила, в която моята доверителка е отправила насрещна и им е дала банковата си сметка, те са я получили, но пари не са постъпили.

На следващо място, по отношение на представеното фирмено досие, с което се цели да се докаже, че доверителката ми е закупила друг имот, искам да кажа, че този друг имот е бил по съвсем друг договор, който е бил по по-предходен, по-отдавна сключен, по който вече са били заплатили парите там и в крайна сметка е нормално да се прехвърли собствеността и да си получат имота, т.е. считам, че тази друга сделка е неотнормима към настоящото дело и е по отношение на друга фирма. Това се е случило вчера.

Паркомиястото е било заплатено по другата сделка, за която говорех, което не е относима към настоящото дело, но ответниците отказаха да изпълнят и чрез многократни разговори и с пълномощник, доверителката ми им е дала пълномощно, с което е прехвърлила това паркомиясто. То е било заплатено, но не е имало реално договор, а само едни преведени пари, т.е. то пак не касае конкретния случай, а паркомиястото е било към другия обект. Поради тази причина е прехвърлено и на „ДИСТ-Г“.

По отношение на поканата от собствениците до г-жа М.Д., с която се твърди, че ответникът няма вина за неподписването на Акт 15, искам да заявя, че тази госпожа също е недоволна от изпълнението, така да кажа, на обекта от ответната страна, поради което тя води също дела към ответника към момента, понастоящем, включително и след нас, доколкото си спомням имат нови възбрани за бъдещи обезпечения, именно с твърденията, че не са изпълнени уговорки между техни договори, но това ще е предмет на други дела между нея и ответника.

**АДВ. В.:** Странното е, че само г-жа М.Д. не е доволна от строителството на сградата. Всички останали собственици са доволни.

**АДВ. П.:** И моите доверители не са доволни. Има и други, които не са доволни, но те нямат договори с него.

Представям и моля да приемете оригинала на покана.

**АДВ. В.:** Запознат съм с тази покана.

**В съответствие с разпоредбата на чл. 375, ал. 1 от ГПК, СЪДЪТ прави ДОКЛАД НА ДЕЛОТО, като се придържа към Определение № 571/14.04.2018 година и приема доклада за ОКОНЧАТЕЛЕН, като го обективира в протокола от днешното съдебно заседание, с допълнения в**

СЛЕДНИЯ СМИСЪЛ:

1. След становището на ответника: В съдебно заседание процесуалният представител на ответното дружество оспорва главния иск, като заявява, че дружеството е изправна страна по договора, развалил е същия с връчената на ищцата нотариална покана, поради което не дължи връщане на задатъка в двоен размер. Не оспорва иска по чл. 55, ал. 1, прил. 3<sup>то</sup> от ЗЗД, като заявява, че сумата от 87 500 евро ще бъде върната на ищцата в посочена от нея сметка;
2. Приема за безспорно установено между страните и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че ищцата е заплатила на ответното дружество общо 87 500 евро с приложените по делото вносни бележки.

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 А.О., Г.Т. и М.Н.Б..

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 № 10135.2563.168.1.95 по КККР на гр.Варна, находящ се в сграда № 1, изградена при степен на завършеност „груб строеж“, с адрес: гр.Варна, район „Приморски“, ж.к. „Бриз-Юг“, бул „Васил Левски“ № 60, етаж 10, 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, дневнакухня, 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 № 10135.2563.168, 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.6.1. ответникът декларирал, че продавания недвижим имот е негова собственост и не е обект на делба. Декларирал е, 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 М. 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 П.П. 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 П.П. 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.

В съдебно заседание процесуалният представител на ответното дружество оспорва главния иск, като заявява, че дружеството е изправна

страна по договора, развалил е същия с връчената на ищцата нотариална покана, поради което не дължи връщане на задатъка в двоен размер. Не оспорва иска по чл. 55, ал. 1, прил. 3<sup>то</sup> от ЗЗД, като заявява, че сумата от 87 500 евро ще бъде върната на ищцата в посочена от нея сметка

**Приема за безспорно установено** между страните и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че ищцата е заплатила на ответното дружество общо 87 500 евро с приложените по делото вносни бележки.

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 2021 г., сградата с била снабдена с Разрешение за ползване до 31.12.2021 г., към 10.09.2021 г. са били налице всички предпоставки за сключване на окончателен договор.

**СЪДЪТ** докладва, че с Определение № 571/14.04.2022 г. е допуснал събирането като доказателства по делото на представените с исковата молбата писмени доказателства.

**СЪДЪТ** намира, че следва да бъдат приети като доказателства по делото представените с исковата молба, както и днес представените писмени доказателства от ищцовата и от ответната страна.

Възражението на ищцовата страна, че представените от пълномощника на ответника писмени доказателства са преклудирани, съдът намира за неоснователно, тъй като преклузията настъпва след приключване на първото по делото заседание, което е указано на страните с определението за насрочване на делото.

С оглед на изложеното, **СЪДЪТ**

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** към доказателствата по делото представените с исковата молба заверени преписи от писмени документи, а именно: пълномощно на адв. Е.П.; предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.06.2021 г.; нотариален акт за доброволна делба на недвижими имоти № 170, том 1, рег. № 4019, дело № 155/14.10.2021 г. на нотариус М. П.; схема-проект № 15-912047/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912053/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912172/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912038/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912069/18.08.2021 г.; схема-

проект № 15-912166/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912145/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912059/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912037/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912065/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912119/18.08.2021 г.; схема-проект № 15-912129/18.08.2021 г.; нотариална покана с рег. № 36 и 27/19.01.2021 г. на нотариус П.П.; нотариална покана с рег. № 253 и 254/26.01.2021 г. на нотариус П.П.; договор по чл. 25а, ал. 2 ЗННД; констативен протокол № 39/04.02.2022 г., том 1, рег. № 506/2021 г.; споразумение – анекс към договор по чл. 25а, ал. 2 ЗННД от 25.01.2022 г.; обезпечителна заповед от 21.02.2022 г. по ч.т.д. № 100/2022 г. по описа на ВОС; Определение № 286/21.02.2022 г. по ч.т.д. № 100/2022 г. по описа на ВОС; квитанция № 04120621/12.06.2021 г.; квитанция № 03120621/12.06.2021 г.; квитанция № 04120621/12.06.2021 г.; квитанция № 0123072/12.06.2021 г.; квитанция № 01160721; квитанция № 02120621; квитанция № 05230721; квитанция № 03230721; квитанция № 04230721; квитанция № 04160721/16.07.2021 г.; квитанция № 0516072/16.07.2021 г.; квитанция № 03160721/16.07.2021 г.; квитанция № 02160721; квитанция № 02230721; квитанция № 0616072/16.07.2021 г.; квитанция за 7500.00 евро; квитанция № 0223072122.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателство по делото представената от ищцовата страна в днешното съдебно заседание в оригинал нотариална покана от СТ. М. Х. до „ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНС“ ООД с нотариална заверка на подписите на 10.02.2022 г.

**ПРИЕМА и ПРИЛАГА** като доказателство по делото представените от ответната страна в днешното съдебно заседание заверени преписи от писмени доказателства, а именно: покана от „ЕМ ДЖИ ЕЙ ИНВЕСТМЪНС“ ООД до СТ. М. Х., чрез ЧСИ С.; придружително писмо Изх. № 1806/27.01.2022 г. до СТ. М. Х.; покана Изх. № 2050/07.02.2022 г.; придружително писмо до „МД 33“ЕООД Изх. № 2613/07.02.2022 г.; фирмено досие на „ДИСТ-Г“ към дата 16.12.2021 г.; справка № 644063/27.05.2022 г. от Агенция по вписванията за „ДИСТ-Г“ ООД за периода 01.01.1993 г. – 27.05.2022 г.; пълномощно на адв. В.В..

**АДВ. В.:** Доколкото разбирам от моите доверители, са в ход някакви преговори.

**АДВ. П.:** Моята доверителка твърди, че страните нямат никаква комуникация помежду си, а комуникират с едно лице, което е представител на пълномощника по другата сделка. Опитвали са се да се споразумеят и преди, но не се е случило. Не възразявам делото да се отложи за след две седмици.

С оглед възможността за постигане на спогодба, **СЪДЪТ**

### **О П Р Е Д Е Л И:**

**ОТЛАГА** производството по делото и го **НАСРОЧВА** за **10 юни 2022 година от 14:15 часа**, за която дата и час страните са уведомени от днес.

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 13:51



часа.

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

**Секретар:** \_\_\_\_\_