

РЕШЕНИЕ

№ 224

гр. Пловдив, 18.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ПЛОВДИВ, 3-ТИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шести декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Вера Ив. Иванова

Членове: Емилия Ат. Брусева
Тодор Илк. Хаджиев

при участието на секретаря Мила Д. Тошева
като разгледа докладваното от Тодор Илк. Хаджиев Въззивно гражданско дело № 20235000500561 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по жалба на „Е Т Д“ ЕООД против Решение № 1124/10.08.2023 г. по гр. д. № 3177/ 2021 г. на ОС – Пловдив, с което е осъден да заплати на Н. А. А. сумата от 144 000 лв., представляваща двойния размер на заплатен от ищеца задатък по предварителния договор за покупко- продажба на недвижим имот от 19.12.2019 г. ведно със законната лихва, считано от 08.12.2021г. до окончателното изплащане на сумата, както и сумата от 13 957. 60 лв., представляващи заплатени от ищеца разноси в резултат на извършени СМР в сграда с идентификатор *****, ведно със законната лихва считано от 08.12.2021г. до окончателното й изплащане.

В жалбата се релевират оплаквания за незаконосъобразност и необоснованост на решението. Поддържа се, че съдът не е обсъдил всички доказателства по делото, въз основа на което е достигнал до неправилен извод, че ответникът е неизправна страна по договора и дължи двойния размер на дадения задатък. Излагат се съображения, че неизправна страна по

договора е именно ищецът, който не е заплатил втората вноска по предварителния договор в уговорения срок въпреки оказаното от продавача съдействие, поради което се иска да бъде отменено решението, вместо което се постанови ново, с което да се отхвърли предявеният иск.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемият Н. А. А., с който чрез пълномощника си оспорва жалбата.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност във връзка с доводите на страните, констатира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, от надлежна страна и против акт, подлежащ на въззивно обжалване, поради което е допустима.

Н. А. А. е предявил против „Е Т Д“ ЕООД обективно съединени иски общо за сумата от 255 006. 60 лв., от които

144 000 лв., представляваща двойния размер на заплатен от ищеца задатък по предварителния договор за покупко - продажба на недвижим имот от 19.12.2019 г., развален по вина на ответника;

13 957. 60 лв. - заплатени от ищеца разноски в резултат на извършени СМР в сграда с идентификатор *****;

1049 лв. - извършени от ищеца разходи за изготвяне, разглеждане и одобрение на ипотечен кредит, за който е сключен Договор за ипотечен кредит от 04.06.2021 г. с „Б. Д.“ АД;

96 600 лв. - обезщетение за вреди от неизпълнението на предварителния договор за покупко - продажба на недвижим имот, представляващи увеличената стойност на имота.

Решението в частта, в която предявените иски за извършените от ищеца разходи за изготвяне, разглеждане и одобрение на ипотечен кредит в размер на 1049 лв., както и увеличената стойност на имота от 96 600 лв., са отхвърлени, е влязло в сила поради необжалването му от ищеца.

Висящността на спора е запазена само по отношение на предявените иски по чл. 93, ал. 2, изр. 2 ЗЗД за двойния размер на дадения задатък и по чл. 59, ал. 1 ЗЗД за направените подобрения в имота.

По предявения иск по чл. 93, ал. 2, изр. 2 ЗЗД:

По делото не е спорно, че на 19.12.2019 г. между страните е сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, по силата на който ответникът „Е Т Д“ ЕООД задължил да прехвърли на ищеца Н. А. А. собствеността върху следния недвижим имот: сграда с обща застроена площ от 136. 9 кв. м., която ще се построи в ПИ с идентификатор *****, находящ се в с. М., о. Р., както и УПИ **, находящ се в крайната южна част на ПИ ***** с проектна площ от 878 кв. м. общо за сумата от 360 000 лв., платима на три вноски:

- 72 000 лв. при сключване на договора, имаща характер на задатък;

- 252 000 лв. след достигане на степен на завършеност на сградата до „груб строеж“ по смисъла на ЗУТ и получаване на уведомление от продавача, че е издаден акт – Приложение № 14 чрез заемни средства, предоставени от кредитна институция в срок съобразно предоставено от кредитиращата банка писмо – ангажимент относно условията и сроковете за плащане.

- 36 000 лв. в срока, посочен в предоставеното от кредитиращата банка писмо – ангажимент относно условията и сроковете за плащане, след като купувачът бъде уведомен за издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата.

Не е спорно, че на 19.12.2019 г. купувачът Н. А. А. е превел на продавача първата вноска от 72 000 лв.

Спор между страните е налице относно причините за неплащане на втората вноска от купувача и сключване на окончателен договор.

Според чл. 2, ал. 4, т. 4. 2 от договора втората вноска в размер на 252 000 лв. става дължима след завършване на сградата до степен „груб строеж“ и получаването на уведомление от продавача, че е издаден Акт – Приложение № 14 по Наредба № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството, като плащането ще се извърши чрез заемни средства. Страните са се договорили (чл. 2, ал. 5), че поради закупуване на имота чрез заемни средства моментът на прехвърляне на правото на собственост върху имота ще предхожда окончателното плащане на продажната цена съобразно условията на кредитиращата банка след достигане на завършеност на сградата до „груб строеж“. От страна на продавача е поет ангажимент (чл. 2, ал. 4, т. 4.2.2) с оглед нуждите от кредитиране за купувача да съдейства и своевременно да му предоставя

всички изисквани от банката документи, касаеща собствеността на имотите.

Следователно плащането на втората вноска е предпоставено от активни действия и на двете страни: 1) от страна на продавача – да уведоми купувача за издадения Акт за приемане на конструкцията, да го снабди с всички изискуеми от банката документи за отпускане на ипотечен кредит след надлежното му уведомяване от купувача и да сключи окончателния договор; 2) от страна на купувача – да си осигури банков заем и да уведоми продавача за сключване на окончателен договор.

По делото не е спорно, че Акт за приемане на конструкцията (образец № 14) на имота, предмет на предварителния договор, е издаден на 01.02.2021 г.

Установи се също така, че купувачът е бил уведомен за издадения документ, удостоверяващ завършването на сградата до степен „груб строеж“, на 03.02.2021 г. чрез изпращането му на електронната поща на съпругата на ищеца С. А.а (.....) – л. 143. В тази връзка настоящата инстанция не споделя съображенията на окръжния съд за липса на надлежно уведомяване на купувача. Действително съгласно чл. 2, ал. 4, т. 4.2.1 уведомлението за издадения Акт – Образец № 14 следва да се изпрати на посочената в договора електронна поща на купувача –, и то само от продавача, но изпращането му на съпругата на купувача от трето лице, действащо от името на продавача, не опорочава извършеното уведомяване, след като е достигнало до знанието на купувача. Съпругата на ищеца е била запозната със сключения от ищеца предварителен договор и изцяло се е ангажирала със снабдяване с необходимите документи за отпускане на банковия заем, което се установява от представената по делото разпечатка от водената между нея и Г. М. електронна кореспонденция. Следва да се има предвид, че ищецът не оспорва, че е бил уведомен за издадения акт, както и че продавачът му е изпратил всички необходими документи за одобрение и получаване на банков кредит, като се позовава единствено на неоправдания отказ на ответника да сключи окончателен договор като основание за разваляне на договора и плащане на двойния размер на заплатения задатък.

Не е спорно по делото, че последният документ, изискуем от банката, е изпратен на ищеца на 27.04.2021 г.

Не е спорно също така, че на 04.06.2021 г. между „Б. Д.“ АД, от една

страна, и Н. А. А. и С. Д. А.а, от друга, е сключен договор за ипотечен кредит за сумата от 342 800 лв., като е посочено, че сумата ще бъде усвоена след прехвърляне на собствеността и вписване на ипотека в полза на банката. В самия договор (чл. 2, ал. 5) е посочено, че поради закупуването на имота със заемни средства, моментът на прехвърляне на собствеността ще предхожда плащането на цената. От друга страна е предвидено (чл. 2, ал. 4, т. 4.2, изр. 2), че независимо от получаването на кредит купувачът дължи на продавача плащането на втората вноска максимум до 3 месеца, считано от получаване на уведомлението за снабдяване на сградата с Акт за приемане на конструкцията. С оглед поетото от продавача задължение по чл. 2, ал. 4, т. 4.2.2 да съдейства на купувача за получаване на кредит чрез снабдяване с всички изискуеми документи, както и уговорката плащането на втората и третата вноска да се предхожда от прехвърляне на собствеността като условие за усвояване на кредита, следва да се приеме в съответствие с чл. 20 ЗЗД, че тримесечният срок за плащане на втората вноска започва да тече от момента, в който продавачът е изпълнил в пълен обем задължението си да му предостави всички документи за одобрение и отпускане на банков заем. Ако се приеме противното, а именно, че 3 – месечният срок за плащане започва да тече от уведомяването на купувача за издадения акт – образец 14, означава, сключването на окончателния договор ще зависи единствено от волята на продавача, без последния да търпи санкция за неизпълнението поетото задължение за съдействие. Приетото по – горе, че 3 – месечният срок за плащане започва да тече от изпращане на всички необходими документи, е в съответствие и с разпоредбата на чл. 95 ЗЗД, че кредиторът е в забава за времето, през което не е оказал необходимото съдействие.

По делото се установи от показанията на св. С. А.а – съпруга на ищеца, че след одобрението на банката за отпускане на кредит на 11.05.2021 г. (Удостоверение от 04.10.2021 г. на л. 44) са водили множество разговори с представители на ответното дружество – св. Г. М. и С. Т. – брат на управителя Г. Г., за определяне на дата за сключване на окончателен договор, които, обаче, са завършили с отказ от тяхна страна за прехвърляне на имота предвид възникналите проблеми с електроразпределителното дружество във връзка с изграждане на трафопост в имота за сметка на строителя и необходимостта пътят между четирите сгради в комплекса да се дари на общината. След подписване на договора за кредит провели нова среща, на която

представителите на продавача С. Т. и Г. М. изрично и окончателно им заявили, че отказват да прехвърлят имота поради поскъпване на строителството, като предложили да им върнат платената първа вноска и направените разходи за подобрения. Съдът кредитира изцяло дадените от св. С. А.а като непротиворечиви и логични независимо от наличието на съпругеска връзка с ищеца. От тях по категоричен начин се установява, че в 3 – месечния срок от снабдяване с всички документи ищецът многократно е отправял покана за сключване на окончателен договор, които са оставени без уважение от представителите на ответното дружество.

На 24.08.2021 г. ищецът официално поканил продавачът да сключат окончателен договор на 03.09.2021 г. при нотариус № *** – СЗ, като на уговорената среща управителят Г. Г. заявила, че разваля предварителния договор поради неплащане на цената в уговорения тримесечен срок от уведомяването им за издадения Акт – Образец 14.

Възражението на ответника, че ищецът е неизправна страна по договора по изложените по – горе съображения е неоснователно. Купувачът е предприел всички необходими действия за изпълнение на задължението си за плащане на втората вноска, което е останало неосъществено единствено по вина на продавача поради неоснователния му отказ да сключи окончателен договор като условие за усвояване на кредита и плащане на цената. С отказа си да прехвърли собствеността на имота, предмет на предварителния договор, продавачът не е оказал необходимото съдействие за изпълнение на договора, поради което не би могъл да позове на забава на длъжника (чл. 96, ал. 1 ЗЗД).

Като изправна страна по силата на чл. 93, ал. 2, изр. 2 ЗЗД ищецът има право да получи двойния размер на заплатения задатък вследствие на развалянето на предварителния договор, поради което окръжният съд правилно е присъдил претендирания двоен размер на задатъка от 144 000 лв.

По предявения иск по чл. 59, ал. 1 ЗЗД:

Ищцовата претенция е за направени разходи за подобрения в имота, предмет на предварителния договор. Първоинстанционният съд е приел за установено, че ищецът е направил подобрения в имота на обща стойност 13 937. 60 лв., които собственикът на имота на основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД следва да му възстанови.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася

служебно по валидността на решението, по допустимостта - в обжалваната му част, а по останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата. Съгласно т. 1 на ТР № 1/13, ОСГТК на ВКС при проверка правилността на първоинстанционното решение въззивният съд може да приложи императивна материалноправна норма дори ако нейното нарушение не е въведено като основание за обжалване, като въззивната инстанция не е ограничена от посоченото във въззивната жалба и когато следи служебно за интереса на някоя от страните по делото или за интереса на родените от брака, ненавършили пълнолетие лица. Поради това при подадена бланкетна въззивна жалба, в която не са посочени конкретни пороци на обжалваното решение и при липса на допуснато от първоинстанционния съд нарушение на императивна материалноправна норма, е недопустимо извършване на цялостна проверка на правилността на обжалваното първоинстанционно решение от въззивния съд. В настоящия случай не се касае за приложение на императивна правна норма и с оглед липсата на конкретно оплакване в жалбата за порочност на първоинстанционното решение в тази част въззивният съд не следва да формира собствени изводи по съществото на спора и за неговата правилност, поради което следва да потвърди решението.

С оглед неоснователността на въззивната жалба въззивникът „Е Т Д“ ЕООД следва да заплати на въззиваемия Н. А. А. направените във въззивната инстанция разноски за адвокат в размер на 12 492 лв.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 1124/ 10.08.2023 г. по гр. д. № 3177/ 2021 г. на ОС – Пловдив

ОСЪЖДА „Е Т Д“ ЕООД да заплати на Н. А. А. разноски за въззивната инстанция в размер на 12 492 лв.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____