

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1550

гр. Варна, 08.11.2023 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в закрито заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марин Г. М.

като разгледа докладваното от Марин Г. М. Търговско дело № 20233100900156 по описа за 2023 година
за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба вх. № 7084/20.03.2023 г. от С. Б. М., ЕГН *****, срещу „Алфа 1 Секюритис“ ЕАД- гр.Варна, ЕИК 205657913, с адрес на управление гр.Варна, ул. „Генерал Колев“ №96, ет. 1, офис 1, представляванано от С. К., с която са предявени обективно кумулативно съединени иски за разваляне на сключения между страните договор за продажба на право на строеж върху недвижим имот, инкорпориран в нотариален акт с рег. № 26, том 3, рег.№ 3382, дело 368 от 31.03.2021 г. и нотариален акт с рег. № 73, том 2, рег. № 2647, дело 241 от 01.03.2022 г., по описа на Жана Тикова с рег. № 214 на НК и район на действие РС - Варна, с който е извършено прехвърляне на право на строеж в собствения на ответника имот с идентификатор 10135.2054.51, находящ се в гр. Варна, район Приморски, местност „Коджа тепе“ от проекта „Варна скай“ на еднофамилна жилищна сграда на два етажа с гараж - представляваща СГРАДА № 5 (пет) с РЗП 249,13 кв.м., състояща се от: на първо ниво входно антре, склад, три спални, две баня-тоалетни, гардероб и стълбище към втори етаж, а на второ ниво: дневна-трапезария с кухненски бокс, тераса и лоджия, както и гараж със ЗП 55,83 кв.м., на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, вр. чл. 63, ал. 1 от ЗС, както и иск да бъде осъден ответника да върне дадената му по този договор сума в размер на 158 182.02 лева, на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД, както и иск за осъждане на ответника да върне на ищеца, платената сума по сключения между страните и развален извънсъдебно от ищеца предварителен договор за строителство на недвижим имот от 31.03.2021 г. и допълнителните споразумения към него, в общ размер на 73 652. 63 лева, на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД.

След преценка редовността на исковата молба и допустимостта на предявените иски с определение № 630/27.04.2023 г. съдът е връчил препис от исковата молба и приложенията на ответника.

В срока по чл. 367 от ГПК ответникът е депозирал постъпил отговор от „Алфа 1 Секюритис“ ЕАД, който отговаря на законовите изисквания, поради което препис от него е връчен на ищеца на 22.08.2023 г. съгласно

дадените с Разпореждане № 4403/18.08.2023 г. указания.

В срока по чл. 372, ал. 1 от ГПК ищецът е депозирал допълнителна искова молба вх. № 21438/05.09.2023 г., в която се оспорват наведените в отговора на исковата молба твърдения. Извършено е в условията на евентуалност на основание на иска по реда на чл. 214 от ГПК. Препис е връчен на ответната страна с Определение № 1258/11.09.2023 г. със съответните указания за ответника.

В срока по чл. 373, ал. 1 от ГПК е постъпил допълнителен отговор от страна на ответника, в който се поддържа изложеното в отговора на исковата молба.

С Определение № 1435/18.10.2023 г. съдът е констатирал нередовности в допълнителната искова молба, с оглед на което е дал указания на ищеца във връзка с предприетото изменение на иска по чл. 214 ГПК, като с уточнителна молба № 26126/27.10.2023 г. е посочено, че искането при евентуалност за обявяване нищожност на процесните договори следва да се счита за **незаявено** след изясняване на обстоятелствата около него. С оглед представената молба заявените искови претенции са следните:

- за разваляне на сключения между страните договор за продажба на право на строеж върху недвижим имот, инкорпориран в **нотариален акт с рег. № 26**, том 3, рег. № 3382, дело 368 от 31.03.2021 г. и **нотариален акт с рег. № 73**, том 2, рег. № 2647, дело 241 от 01.03.2022 г., по описа на Жана Тикова с рег. № 214 на НК, с район на действие РС Варна, поправен с **нотариален акт с рег. № 97**, том 4, рег. № 4977, дело 612 от 08.04.2022 г., по описа на Жана Тикова с рег. № 214 на НК и район на действие РС - Варна, с който е извършено прехвърляне на право на строеж в собствения на ответника имот с идентификатор 10135.2054.51, находящ се в гр. Варна, район Приморски, местност „Коджа тепе“ от проекта „Варна скай“ на еднофамилна жилищна сграда на два етажа с гараж - представляваща СГРАДА № 5 (пет) с РЗП 249,13 кв.м., състояща се от: на първо ниво входно антре, склад, три спални, две баня-тоалетни, гардероб и стълбище към втори етаж, а на второ ниво: дневна-трапезария с кухненски бокс, тераса и лоджия, както и гараж със ЗП 55,83 кв.м., на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, вр. чл. 63, ал. 1 от ЗС, както и осъдителен иск срещу ответника да върне дадената му по този договор сума в размер на 158 182.02 лева, на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД.;
- За осъждане на ответника да върне платената сума по разваления договор за строителство на недвижим имот от 31.03.2021 г. и допълнителните споразумения към него, в общ размер на 73652.63 лева, платени на 08.04.2022 г., 20.04.2022 г. и на 06.07.2022 г.

Извършена е пълна двойна размяна на книжа.

След запознаване с материалите по делото съдът прецени редовността на разменените книжа, допустимостта на предявения иск и счита следното:

Обстоятелства, от които произтичат претендираните от ищеца права:

В исковата молба се твърди, че между С. Б. М. и ответника „Алфа 1 Секюритис“ ЕАД- гр.Варна, бил сключен предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 31.03.2021г., съгласно който „Алфа 1 Секюритис“ ЕАД приело срещу цена в размер на 191693 евро да прехвърли на ищеца право на строеж в собствения на това дружество имот с идентификатор 10135.2054.51, находящ се в гр. Варна, район Приморски, местност „Коджа тепе“ от проекта „Варна скай“ на еднофамилна жилищна сграда на два етажа част тип „Beta panorama“ с РЗП 191, 28 кв.м. с гараж, в напълно завършен вид състояща се от: на първо ниво антре, стълбище към втори етаж, килер, баня и тоалет, три спални, едната от които с баня и тоалет и гардеробна със ЗП 86, 23 кв.м., а на втора ниво: всекидневна, трапезария и кухня с тераса, панорамна тераса (лоджия) със ЗП 105, 05 кв.м., както и гараж за два автомобила със ЗП 51, 54 кв.м. Сочи се, че съгласно първоначално договорените условия, срокът за прехвърляне на правото на строеж с нотариален акт бил 31.03.2021 г., а графикът за изпълнение на строителството, както следва: - до 31.08.2021 г. да бъде издадено разрешение за строеж за имота; - до 15.11.2021 г. имотът да бъде въведен в експлоатация; - до 15.12.2021 год. да бъдат изпълнени в имота всички довършителни работи съгласно уговореното в Приложение №1 към Договора. Излага се също, че с допълнително споразумение от м. 02. 2022 г. към Договора цената по същия била увеличена с 10 500 евро, както и срокът за въвеждане в експлоатация на имота се удължил до 30.09.2022 г. С допълнително споразумение от 05.07.2022г. към Договора площта (РЗП) на имота се увеличила и станала 259, 86 кв.м., съответно и цената се определила на 206193 евро. В изпълнение на договореното, ответникът прехвърлил правото на строеж за имота за първоначално уговорената площ с нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху недвижим имот с рег. № 26, том 3, рег. № 3382, дело 368 от 31.03.2021 г., а за увеличената площ с нотариален акт за покупко-продажба на право на строеж върху недвижим имот с рег. № 73, том 2, рег.№ 2647, дело 241 от 01.03.2022 г.

Твърди се също, че ищецът платил по банков път в полза на „Алфа 1 Секюритис“ ЕАД следните вноски: - на 11.02.2021 год. - 9 886, 68 лева аванс за резервация; - на 31.03.2021 год. - 140 080, 85 лева, представляващи 28 753, 95 евро - задатък, както и 28 753, 95 евро - авансово(15%) плащане и първа вноска (10%) - 19 169, 30 евро по Договор (чл.1.4.1.1, чл.1.4.1.2. и чл.1.4.2 от същия); - на 01.03.2022 год. - 8 214,49 лева - вноска по Допълнително споразумение; - на 08.04.2022 год. - 13 968, 54 лева - вноска по Допълнително споразумение; - на 20.04.2022 год. - 39 550, 74 лева - вноска по Допълнително споразумение и на 06.07.2022 год. - 20 133, 35 лева - вноска по Допълнително споразумение. Други действия по изпълнението на договора нямало и предвид, че в сроковете по чл. 2.2. изреч. 2-ро от Договора, за имота не било издадено разрешение за строеж, като и към настоящия момент нямало такова, съобразно изричната възможност по читираната клауза, била дадена възможност на Купувача по Договора да го развали, с уведомление по имейл /този който е посочен в чл.8.2 от Договора/), на 16.01.2023 г. С. Б. М. изрично развалил Договора от 31.03.2021г., като посочил банкова сметка, по която платените от него пари, да бъдат възстановени.

С оглед гореизложеното, ищецът на основание чл. 87 от ЗЗД, вр. с чл. 63, ал. 1 от ЗС претендира разваляне на сключения между страните договор за

продажба на право на строеж върху процесния недвижим имот, обективиран в гореописаните нотариални договори : **нотариален акт с рег. № 26**, том 3, рег.№ 3382, дело 368 от 31.03.2021 г. и **нотариален акт с рег. № 73**, том 2, рег. № 2647, дело 241 от 01.03.2022 г., по описа на Жана Тикова с рег.№ 214 на НК, с район на действие РС Варна, поправен с **нотариален акт с рег. № 97**, том 4, рег. № 4977, дело 612 от 08.04.2022 г., по описа на Жана Тикова с рег.№ 214 на НК и район на действие Р С - Варна, както и връщане на платената сума по разваления извънсъдебно от ищеца предварителен договор за строителство на недвижим имот от 31.03.2021 г. и допълнителните споразумения към него, в общ размер на 73 652. 63 лева, на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД.

Отправено е искане за присъждане на сторните разноси за исковото производство.

В допълнителна искова молба вх. № 21438/05.09.2023 г., в която се поддържа изложеното в исковата молба, като се доразвиват доводите, касаещи липса на надлежно изпълнение на конкретните договори от ответната страна. След дадени от съда указания, исканията на страната са преформулирани с оглед констатираните нередовности, с което е отпаднало искането за обявяване на нищожност на договора за строеж поради невъзможен предмет, а се поддържат единствено исканията за разваляне на договора и връщане на сумите по него.

Отправено е искане за присъждане на сторните разноси за исковото производство.

Обстоятелства, от които произтичат претендираните от ответника права:

Ответната страна излага становище за неоснователност на претенциите. В срок е депозиран писмен отговор вх. № 20116/16.08.2023 г., в който се твърди, че ищецът няма право да иска разваляне на договора в частта за прехвърляне на правото на строеж поради валидно изпълнение по него и самостоятелния характер на ограниченото вещно право, като се позовава на нормата на чл. 181, ал. 1 от ЗУТ. В допълнение, оспорва и неизпълнение от негова страна на задължението да извади разрешение за строеж на къщата, предмет на процесните договори, тъй като счита, че развалянето на договора касаело единствено частта за строителството на сградата и не следвало да се отнася към прехвърлянето на правото на строеж. Навежда изводи за надлежно изпълнение на договорните задължения от негова страна.

В срока по чл. 373, ал. 1 от ГПК е постъпил допълнителен писмен отговор, в който се поддържа изложеното в отговора, като се доразвиват изложените в него твърдения.

Признават се за безспорни от ответната страна следните обстоятелства:

1. Че е сключен предварителен договор за продажба на правото на строеж, като по него са били заплатени 40 % от договорената стойност.;
2. Че правото на строеж е прехвърлено на купувача с процесните НА с рег. № 26, том 3, рег. 3382, дело 368 от 31.03.2021 г., НА с рег. № 73, том 2, рег. № 2647, дело 241 от 01.03.2022 г. по описа на нотариус Жана Тикова

- с рег. № 214 на НК с район на действие РС – Варна, както и НА № 97, том 4, рег. № 4977, дело 612 от 08.04.2022 г. за корекция на предходните.
3. Че е налице споразумение за доплащане на 7142 евро, обективизирано в Допълнително споразумение от 06.04.2022 г., а сумата по него е преведена по сметка на ответното дружество на 08.04.2022 г.

Относно квалификацията на иска:

Предявените с искова молба претенции са с правно основание чл. 87, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 63, ал. 1 от ЗС, както и по с чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД.

Доказателствена тежест, съобразно предявените от ищеца претенции:

Ищецът в условията на главно и пълно доказване следва да установи собственото си надлежно изпълнение по договора, както по заплащане на цената, така и относно задълженията му, които осигуряват изпълнението от страна на ответника по сключените между страните договори.

Съдът указва на ищеца, че с оглед оспорването на ответната страна по този факт, не сочи доказателства за наличието на задължение у ответника да носи отговорност за издаване на разрешение за строеж за обекта, което да е основание за разваляне на договора

Ответникът следва да установи собственото си изпълнение на задълженията, произтичащи от договора или да докаже наличието на обстоятелствата, които не могат да му се вменят във вина, довели до неизпълнение.

Съдът указва на ответника, че не сочи доказателства за наличие на строително-монтажни работи в процесния недвижим имот по вид, форма, начин на изпълнение и срок на изпълнение, съгласно уговореното в представените по делото договори.

По доказателствените искания:

Следва да бъдат допуснати за приемане представените с исковата молба и с отговора на исковата молба писмени доказателства като допустими и относими към предмета на спора.

Съдът намира, че искането за съдебно-техническа експертиза, направено в допълнителна искова молба № 21438/05.09.2023г. с конкретно поставени въпроси, следва да се остави без уважение, доколкото същият факт може да се докаже с писмени доказателства, за които страната би могла да се снабди със съдебно удостоверение.

По предварителните въпроси:

Делото подлежи на разглеждане по реда на част III, гл. 32 ГПК – „Производство по търговски спорове“.

Ищецът по спора е отправил искане за допускане на съдебно-техническа експертиза, с която да се установи дали за сградата, предмет на процесните договори, са налични одобрени инвестиционни проекти. Съдът намира искането за основателно.

Настоящото определение следва да се съобщи на страните на основание чл. 374, ал. 2 от ГПК.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 374 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА ЗА РАЗГЛЕЖДАНЕ: искова молба от С. Б. М., ЕГН *****, срещу „Алфа 1 Секюритис“ ЕАД- гр.Варна, ЕИК 205657913, с адрес на управление гр.Варна, ул. „Генерал Колев“№96, ет. 1, офис 1, представляванано от С. К., с която са предявени обективно кумулативно съединени иски за разваляне на сключения между страните договор за продажба на право на строеж върху недвижим имот, инкорпориран в нотариален акт с рег.№ 26, том 3, рег.№ 3382, дело 368 от 31.03.2021 г. и нотариален акт с рег.№ 73, том 2, рег.№ 2647, дело 241 от 01.03.2022 г., по описа на Жана Тикова с рег.№ 214 на НК и район на действие РС Варна, с който е извършено прехвърляне на право на строеж в собствения на ответника имот с идентификатор 10135.2054.51, находящ се в гр. Варна, район Приморски, местност „Коджа тепе“ от проекта „Варна скай“ на еднофамилна жилищна сграда на два етажа с гараж - представляваща СГРАДА № 5 (пет) с РЗП 249,13 кв.м., състояща се от: на първо ниво входно антре, склад, три спални, две баня-тоалетни, гардероб и стълбище към втори етаж, а на второ ниво: дневна-трапезария с кухненски бокс, тераса и лоджия, както и гараж със ЗП 55,83 кв.м., на основание чл. 87, ал. 3 от ЗЗД, вр. чл. 63, ал. 1 от ЗС, **както и иск** да бъде осъден ответника да върне дадената му по този договор сума в размер на 158 182.02 лева, на основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, **както и иск** за осъждане на ответника да върне на ищеца, платената сума по сключения между страните и развален извънсъдебно от ищеца предварителен договор за строителство на недвижим имот от 31.03.2021 г. и допълнителните споразумения към него, в общ размер на 73 652. 63 лева, на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД.

НАСРОЧВА производството по т. д. № 156/2023 г. на ВОС за разглеждане в открито съдебно заседание на **04.12.2023г. от 16.00 часа**, за които дата и час да се призоват страните с връчване на препис от настоящото определение.

ПОСТАНОВЯВА разглеждането на делото по реда на Част III, Гл. 32 „Производство по търговски спорове“.

СЪОБЩАВА на страните проект за доклад, съобразно обстоятелствената част на настоящото определение.

ДОПУСКА ДО СЪБИРАНЕ представените с исковата молба, допълнителната искова молба и уточняваща молба № 26126/27.10.2023 г. като писмени доказателства от ищеца.

ДОПУСКА ДО ПРИЕМАНЕ, представените с отговора и допълнителния писмен отговор писмени доказателства от ответника.

Безспорни и ненуждаещи се от доказване факти с оглед изричното

им признаване от ответника в депозирания отговор са:

1. Че е сключен между страните окончателен договор за прехвърляне на правото на строеж, обективиран в три броя нотариални акта – НА с рег. № 26, том 3, рег. 3382, дело 368 от 31.03.2021 г., НА с рег. № 73, том 2, рег. № 2647, дело 241 от 01.03.2022 г. по описа на нотариус Жана Тикова с рег. № 214 на НК с район на действие РС – Варна, както и НА № 97, том 4, рег. № 4977, дело 612 от 08.04.2022 г. за корекция на предходните.;
2. Задължението за прехвърляне на правото на строеж е изпълнено, след като е заплатена уговорената в договора стойност на правото на строеж и строителните работи, видно от платежни нареждания, приложени по делото /л. 32 до 37 вкл./.
3. По нотариалните договори е заплатена сума в общ размер на 158 182,02 лева (признава се от ответника сума в размер на 172 150,60 лева, но ищецът твърди, че по този договор са 158182,02 лева).

УКАЗВА НА СТРАНИТЕ за възможността да разрешат спора, чрез медиация, като ползват Центъра по медиация, *разположен на 4 етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев“ № 12, тел. 052623362; служител за контакти - Нора Великова.*

Препис от настоящото определение да се връчи на страните.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване в останалата си част.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____