

ПРОТОКОЛ

№ 622

гр. Варна, 30.11.2021 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева

Сложи за разглеждане докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20213100900189 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 10:40 часа се явиха:

Ищците ПЛ. Д. ЯН. и ЯНЧ. АТ. ЯН., редовно призовани, не се явяват в съдебно заседание, представляват се от **адвокат И.Р.**, редовно упълномощен и приет от съда от днес.

Ответникът „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, редовно призован, представлява се от **адвокат А.К.**, редовно упълномощена и приета от съда от днес.

Адв. Р.: Да се даде ход на делото.

Адв. К.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, с оглед редовното призоваване 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 пристъпи към изясняване на фактическата страна на спора

Адв. Р.: Поддържам исковата молба и уточняващите такива. Оспорвам отговора и насрещния иск.

Адв. К.: Поддържам отговора.

Адв. Р.: Във връзка с указанията на съда уточнявам, че Я.Я. е съпруг на П.Я., а имотът е придобит по време на брака. Клиентите ми искаха да участват и двамата в процеса.

Адв. К.: Поради тази причина съм подала насрещния иск по този начин.

Налице са изцяло облигационни отношения, които обвързват само страните по тях. Не мога да обоснова претенцията срещу двамата, поради което оттеглям насрещния иск по отношение на Я.Я..

Адв. Р.: По отношение на твърдението в насрещния иск, че П.Я. е била уведомена за въвеждане на сградата в експлоатация на 29.09.2020 г., аз направих опит да се свържа с доверителката ми, но не успях, тъй като тя живее в Англия със съпруга си. На този етап ще оспорвам това твърдение. Твърдим, че не е била уведомена тогава, а на по-късен етап. Доколкото на мен ми е известно, това е малко преди завеждане на исковата претенция, което означава, че може би в рамките на месец 01, 02. 2021 г. е била уведомена. Заявили сме претенцията през м. март. Доколкото знам от нея, мисля, че месец преди завеждане на иска са я информирали, че сградата е въведена в експлоатация и там е установила, след като е влязла в имота, че това, което е придобила по договор и нотариален акт, не отговаря на това, което е на място.

Не възразявам по оттегляне на насрещния иск спрямо Я.Я..

СЪДЪТ, с оглед обективизираното желание на ответната страна за прекратяване производството по предявения от „Изоляции“ ЕООД, ЕИК 148001134 насрещен иск спрямо ЯНЧ. АТ. ЯН., намира, че е налице хипотезата на **чл. 232 ГПК**, с оглед на което

ОПРЕДЕЛИ

ПРЕКРАТЯВА производството по предявения от „Изоляции“ ЕООД, ЕИК 148001134 насрещен иск спрямо ЯНЧ. АТ. ЯН. по т.д. № 189/2021 г. по описа на Окръжен съд-Варна, ТО, **на основание чл. 232 ГПК**.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО за прекратяване подлежи на обжалване с частна жалба пред Апелативен съд-Варна, в едноседмичен срок от днес.

СЪДЪТ, в съответствие с разпоредбата на **чл. 375, ал. 1 от ГПК** прави следния устен доклад по делото, съгласно **Определение № 1286 от разпоредително заседание на 04.10.2021 година** и съгласно направеното от ответната страна изменение на предявения насрещен иск, както следва:

Предявен е иск от ПЛ. Д. ЯН. и ЯНЧ. АТ. ЯН., двамата с постоянен адрес *****, чрез адв. И.Р. – ВАК срещу „ИЗОЛАЦИИ" ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр. Варна, с правно основание чл.210 от ЗЗД, за

осъждане на ответното дружество да заплати на ищците сума в размер 28 580,95 лева, претендирани като разлика между заплатената цена за уговорената площ на недвижим имот, представляващ паркомясто, и действително получената площ, ведно със законната лихва върху главницата от завеждане на исковете до окончателното изплащане.

В евентуалност е предявен иск с пр. осн. чл.193 от ЗЗД за заплащане на сумата 28 580,95 лева, претендирана поради намаляване на цената с оглед наличието на съществени недостатъци. Твърди се в исковата молба, че на 12.02.2018г. ищците са подписали предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в строеж № 1-16, с който ответникът се е задължил да им продаде недвижими имоти в новостроящ се жилищен комплекс, находящ се в поземлен имот 10135.2554.612, на адрес ***** и представляващи АПАРТАМЕНТ № 16, на ет. 4, в бл. 1, със застроена площ от 90.40 кв.м., ведно с избено помещение № 16, с площ от 2,70 кв.м., ведно с 14,51 кв.м. от общите части на сградата, равняващи се на 0, 6137 % и от правото на строеж или обща площ на апартамента 107,61 кв.м. и ПАРКОМЯСТО № 117 с площ от 33,15 кв.м., ведно с 5,30 кв.м. идеални части от правото на строеж върху поземления имот, равняващо се на 0,2241 % за сумата от 35 000 лева със срок на сключване на окончателен договор до 28.02.2018г. и срок за въвеждане на строежа в експлоатация до 31.12.2018г. На същата дата 12.02.2018г. бил подписан и анекс към предварителния договор, с който е уговорена продажна цена в общ размер на 153 530, 00 лева, платима на три вноски, като последната вноска в размер на 15 000 лева в срок от 10 дни от издаване на акт обр. 16. С нотариален акт от 16.02.2018г. било прехвърлено правото на строеж за обекти от жилищна сграда в поземлен имот 10135.2554.612, по КKKP на гр. Варна на адрес *****, представляващи АПАРТАМЕНТ № 16, на ет. 4, в бл. 1, със застроена площ от 90.40 кв.м., ведно с избено помещение № 16, с площ от 2.70 кв.м., ведно с 14,51 кв.м. от общите части на сградата, равняващи се на 0,6137 % и от правото на строеж или обща площ на апартамента е 107,61 кв.м. и ПАРКОМЯСТО № 117 с площ от 33,15 кв.м., ведно с 5,30 кв.м. идеални части от правото на строеж върху поземления имот, равняващо се на 0,2241 % за сумата от 35 000 лева. Строежът е въведен в експлоатация с Разрешение за ползване ДК - 07 - ВН-238 от 28.09.2020г., близо две години след срока, уговорен в предварителния договор. Твърди се, че ищците са установили през 2021 год. несъответствие

между описания в договора и действително изградения имот, изразяващо в 3 пъти по-малката площ на закупеното от тях ПАРКОМЯСТО № 117. След като е установено, че строителят - ответник действително е построил и отредил три пъти по-малка площ от действително уговорената, заплатена и прехвърлена с договора, била изпратена нотариална покана до ответника в седемдневен срок да предостави паркомястото в уговорения вид и квадратура, така, както е в договора за продажба и нот. акт или да възстанови сумата за него. Поканата била връчена на ответника на 18.02.2021 год. Към настоящия момент ответника нито е предал имот, отговарящ на закупения по площ, нито е възстановил заплатената сума за него. Твърди се, че за закупените имоти - апартамент и паркомясто е договорена обща продажна цена в размер на 153 530,00 лева съгласно анекс или 1242,65 лв. на кв.м., като разликата между заплатеното паркомясто и полученото реално е в размер на 23 кв.м. или сумата в размер на 28 580,95 лева.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр.Варна, е депозирал писмен отговор, с който се изразява становище за неоснователност на предявените искове. Сочи се, че действително в предварителния договор е посочено паркомясто с площ от 33.15 кв.м., но видно от нот.акт, е прехвърлено право на строеж върху 33.15 кв.л. ид.части или 1/25 ид.част от подземен гараж, поради което са неприложими разпоредбите на чл.210 и 193 ЗЗД, предпоставка за които е прехвърляне на недвижими имот с реална площ. Твърди се също, че правото на иск по чл.193 от ЗЗД е погасено по давност, тъй като съгласно чл.197 от ЗЗД исковете на купувача по чл.195 от ЗЗД се погасяват с изтичане на една година при продажбата на недвижими имота, като срокът тече от предаване на вещта. Сочи се също, че не е ясно защо цената, която се претендира за връщане, се извлича от анекса към предварителния договор, като се има предвид, че тази цена няма общо с цената, на която е прехвърлена собствеността върху идеалните части.

В срока за отговор от „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр. Варна срещу ПЛ. Д. ЯН. е предявен насрещен иск с правно основание чл.92 от ЗЗД за заплащане на сумата от 3300 лева, представляваща договорената между страните неустойка по т.24 от сключения предварителен договор, изчислена за периода от 24.10.2020г. до 02.06.2021г., както и законната лихва върху главницата от завеждане на настоящия иск до

окончателно изплащане на сумата. Твърди се, че ПЛ. Д. ЯН. не е изплатила последната вноска от продажната цена в размер на 15 000 лв., дължима съгласно предварителния договор от 12.02.2018г. в 10-дневен срок от уведомяване за издаден акт 16 за сградата. Сочи се, че съгласно т.24 от предварителния договор е предвидена неустойка в размер на 0,1% от съответната неплатена вноска за всеки просрочен ден или 15 лв. на ден, след просрочие от 2 седмици. Твърди се, че в случая разрешение за ползване на сградата е получено на 28.09.2020г., за което П.Я. е била уведомена на 29.09.2020г. с имейл, поради което неустойката следва да се начисли върху неизплатената сума за период от 220 дни /от 24.10.2020г. до датата на завеждане на настоящия иск 02.06.2021г./

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответниците по насрещния иск ПЛ. Д. ЯН. и ЯНЧ. АТ. ЯН. са депозирали писмен отговор, с който оспорват предявения насрещен иск. Твърди се в отговора, че ищецът по НИ е неизправна страна по договора, тъй като сградата е въведена в експлоатация две години след изтичане на срока и е налице несъответствие между продадената и реалната площ, поради което няма основание да претендира неустойка.

С допълнителната искова молба ищецът по НИ „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134 твърди, че направените в отговора възражения за неизпълнение са неотносими към правния спор, доколкото се претендира неустойка от неизплащане на продажната цена в срок. Направени са доказателствени искания за установяване на факта, че П.Я. е била уведомена на 29.09.2020г. за въвеждане на сградата в експлоатация.

Предявен е иск с правно основание чл.210 от ЗЗД, в евентуалност иск с правно основание чл.193 от ЗЗД, както и насрещен иск с правно основание чл.92 от ЗЗД.

Док. тежест се разпределя съобразно правилото на чл.154 от ГПК, като всяка страна носи тежестта да докаже фактите, от които извлича благоприятни за себе си правни последици, като в тежест на ищеца по иска с пр.осн. чл.210 от ЗЗД е да докаже твърденията в ИМ, че при закупуването на посочения в ИМ имот действителното пространство се е оказало по-малко от посоченото в договора, в какъв размер е несъответствието, а в тежест на ответника да докаже възраженията си, че в сключения окончателен договор

площта съответства на реалната.

По предявения в евентуалност иск с пр.осн. чл.193 от ЗЗД в тежест на ищеца е да установи твърденията за продажба на вещ с недостатъци и размера, в който тези недостатъци се отразяват на продажната цена.

По насрещния иск с пр.осн. чл.92 от ЗЗД ищецът следва да установи наличието на възникнало между страните договорно правоотношение, вкл. и договорка, предвиждаща заплащането на претендираната неустойка, наличието на предпоставките за дължимост, т.е. неизпълнение на договорно задължение на насрещната страна и размера на претендираната неустойка. В тежест на ответника по НИ е да установи твърдяното в отговора неизпълнение от страна на ищеца по НИ.

Адв. К.: По отношение на доказателствата, представени от ищеца, смятам за неотносими Анекс към предварителния договор и разписките, които са приложени. В разписките се вижда, че платените суми са само за апартамента и не касаят паркоместото, за което твърдя, че се отнася и за анекса.

В отговора съм дала становище за едното платежно нареждане, което е представено, за сума в размер на 30 000 лв., Доколкото виждам от разписката, са изтеглени от П.Я., но това доказателство не съдържа доказателство за плащане към моя клиент или към каквото и да е друго, относимо към спора обстоятелство. В отговора възразявам само срещу платежно нареждане за 30 000 лв.

Адв. Р.: Моля да се приемат представените с исковата молба писмени доказателства, както и представения във връзка с указанията на съда нотариален акт в цялост.

Запознати сме с доклада, нямаме възражения.

Въз основа изявленията на страните, **СЪДЪТ ПРИЕМА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН** проектодоклада, изготвен с Определение № от .2019 г.

СЪДЪТ намира, че следва да бъдат приети като доказателства по делото представените от страните писмени документи, като по отношение на направеното от ответника възражение по отношение на представения с исковата молба Анекс към предварителния договор и разписки, същото е направено несвоевременно, а по отношение на платежно нареждане за сумата

от 30 000 лв., съдът ще я цени по същество, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с исковата молба писмени документи, както следва: предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в строеж № 1-16 от 12.02.2018 г., скица на ПИ № 15-13629-13.01.2017 г., НА за покупко-продажба право на строеж № 86, том 1, рег. № 1126, дело 80/2018 г., анекс към предварителен договор за покупко-продажба на право на собственост върху недвижим имот от 12.02.2018 г., № 1-16, нотариална покана от ПЛ. Д. ЯН. до „Изоляции“ ЕООД чрез нотариус с рег. № 513 К. К. от 28.01.2021 г., разписка от 18.02.2021 г., схема № 15-72148-27.01.2021 г., схема № 15-72157-27.01.2021 г., платежно нареждане за кредитен превод от 14.02.2018 г., нареждане разписка от 16.02.2018 г., платежно нареждане за кредитен превод от 16.02.2018 г., разписка от 14.01.2020 г., разписка от 01.02.2018 г., разписка от 14.02.2018 г., разписка от 16.02.2018 г., разписка от 23.02.2018 г., фактура № 883/16.02.2018 г., разрешение за ползване № ДК-07-ВН-238/28.09.2020 г., площообразуване на обект: жилищна сграда УПИ 1-64, кв. 32, м-н 24, гр. Варна от 25.03.2019 г.,

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с отговора на исковата молба писмени документи, както следва: НА за покупко-продажба право на строеж № 86, том 1, рег. № 1126, дело 80/2018 г., ел. кореспонденция от 30.09.2020 г., фактура № 1137/02.11.2020 г., списък на раздадени ключове блок 1.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с насрещна искова молба писмени документи, както следва: НА за покупко-продажба право на строеж № 86, том 1, рег. № 1126, дело 80/2018 г., фактура № 1137/02.11.2020 г., списък на раздадени ключове блок 1, ел. кореспонденция от 30.09.2020 г.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с допълнителна искова молба писмени документи, както следва: извадка от справка за проведени разговори на телефоните в групата на „Изоляции“ ООД.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като доказателства по делото представените с молба вх. № 20874/18.10.2021 г. писмени документи, както следва: НА за покупко-продажба право на строеж № 86, том 1, рег. № 1126, дело 80/2018 г. в цялост.

Адв. Р.: По отношение на допускане на СТЕ, ако не се спори между страните, относно договорената и действителната площ на процесния имот, то моля да се приеме за безспорно.

Адв. К.: Оспорвам, че може да бъде измерена на място площта, тъй като става въпрос за ид. части от подземен гараж. Това е което е прехвърлено с нотариалния акт. Няма искане за обявяване на предварителния договор за окончателен. В нотариалния акт пише, че ид. части се прехвърлят и това е това, което е продадено на ищцата. Прехвърлена е 1/25 ид. части от подземен гараж.

Адв. Р.: И по-надолу пише паркомясто № 117, с площ 33.15 кв.м.

Адв. К.: Никой не е продал обособено паркомясто с такава квадратура. 1/25 ид. част от подземен гараж, това е това, което е продадено. Това е което е закупила ищцата.

Адв. Р.: В нотариалния акт пише, че се продава паркомясто с площ 33.15 кв.м., както и прилежащите към паркомясто 0.2241 % ид. ч.

Адв. К.: 33.15 кв.м. ид. части от подземен гараж са продадени на ищцата, това е нашето твърдение, което се вижда от нотариалния акт.

Адв. Р.: Аз не мога да кажа дали 1/25 ид. ч. от първи подземен етаж е равно на 33.15 кв.м.

Адв. К.: Имаме площообразуване, имаме скица на подземния гараж, който показва квадратурата. Ако прецените, че е нужна експертиза, предоставям на съда.

По въпроса за уведомяването, ще водя в съдебно заседание служителка на „Изолации“, която е провела разговор на телефона, посочен в предварителния договор. Нееднократно се е свързвала с ищцата по повод строителството, убедена е, че е намирала същата на този телефон. Изкарала съм и разпечатка, от която е видно, че е проведен такъв разговор на посочената дата.

Адв. Р.: Считам, че следва да се измери на място. Дали съответства цялата площ и дали съответства предоставеното паркомясто на площта по договор.

Адв. К.: Не може да се измери на място. Има площообразуване, има скица.

Адв. Р.: Ние твърдим, че нашият обект е неправилно заснет. Тъй като по проект и въпреки, че е паркомясто, е заснет като общ обект, съгласно проектите, на база на които е издадено разрешение за строеж, там са показани като самостоятелни, всяко паркомясто е показано. На база на разрешение за строеж да се прецени дали е 33.15 кв.м.

СЪДЪТ намира направените от страните доказателствени искания за относими, допустими и основателни, поради което

ОПРЕДЕЛИ

ДОПУСКА съдебно техническа експертиза, вещото лице по която, въз основа на приложените по делото писмени доказателства, да установи: дали посочените в НА за покупко-продажба право на строеж № 86, том 1, рег. № 1126, дело 80/2018 г. 1/25 ид. ч. от подземен гараж, находящ се на първи подземен етаж, съответстват на площ от 33.15 кв.м. с прилежащите към паркомястото 0.2241 % от общите части, посочени в същия нотариален акт.

ОПРЕДЕЛЯ първоначален депозит за възнаграждение на експерта в размер на **200 лв.**, вносим от ищцовата страна.

Задължава ищеца, в двуседмичен срок от днес, да представи доказателства за внесен депозит за изготвяне на експертизата по сметка на Окръжен съд-Варна.

Вещото лице ще бъде определено в закрито съдебно заседание, след представяне на доказателства по делото за внесен депозит.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателства в полза на ответната страна, чрез разпит на един свидетел при режим на водене, за установяване на момента на уведомяване на П.Я. за въвеждане на сградата в експлоатация.

Процесуалните представители на страните заявиха, че на този етап нямат други искания.

За изготвяне на допуснатата по делото СТЕ и събиране на гласни доказателства **СЪДЪТ** намира, че делото следва да бъде отложено за друга дата и час, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА и **НАСРОЧВА** производството по делото за ново разглеждане на **12.01.2022 год. от 10:30 часа**, за която дата и час страните се

считат за редовно уведомени от съдебно заседание.

Протоколът се изготви в съдебно заседание, което приключи в 11:00 часа.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____

Секретар: _____