

РЕШЕНИЕ

№ 847

гр. София, 03.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-3, в публично заседание на пети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Венета Цветкова

при участието на секретаря Румяна Люб. Аврамова
като разгледа докладваното от Венета Цветкова Търговско дело №
20221100901984 по описа за 2022 година

Ищецът Д.А.Б. ЕООД, ЕИК: ***** твърди, че по силата на сключен на 03.04.2008 г. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот е заплатил на ответника „KET” АД, ЕИК: *****, в качеството му на продавач, авансово, част от уговорената цена, която част се равнява на 300 000 евро /триста хиляди евро/, която сума се счита и за задатък по смисъла на чл. 93 от ЗЗД. Сочи, че във връзка с възникналите отношения, на 25.01.2010 година страните са подписали и Спогодба, съгласно която са се съгласили да прекратят предварителния договор по взаимно съгласие, както и че „KET” АД се е задължил да върне на ищеца платеното капаро в размер на 300 000 евро, от които 20 000 евро - при подписване на Спогодбата, а останалата част от сумата - незабавно след изповядване на сделка за покупко-продажба на имота, предмет на предварителния договор. Поддържа и че на 17.02.2010 г. страните са подписали и втора спогодба, според която са се съгласили, че „KET” АД е заплатило към датата на подписване на втората спогодба на „Д.А.Б.” ЕООД сумата от 25 000 евро, от които 20 000.00 евро, дължими по Спогодбата от 25.01.2010 г. и 5 000.00 евро - допълнителна сума, като останалата част от сумата, в размер на 275 000 евро е следвало да се плати след нотариално изповядване на сделка за покупко-продажба на недвижимия имот. Сочи, че на 18.11.2021 г. е настъпил падежът за останалата част от сумата, тъй като процесният имот е прехвърлен на трето лице - „И.П.” ООД.

Претендира и законните последици от осъждането.

Ответникът възразява, че Д.А.Б. ЕООД не е носител на претендираното вземане, тъй като е цедирал същото на трето лице с договор за цесия от 26.06.2014 година, за което и KET АД е бил надлежно уведомен на 13.01.2015 година. Отделно заявява и възражение за изтекла погасителна давност, като намира за приложима нормата на чл. 110 ЗЗД. Оспорва иска и с твърдения, че не е налице идентичност на недвижимия имот, предмет на предварителния договор и описаните от ищеца споразумения и този – предмет на възмездната сделка по нотариалния акт от 2021 година, както и че вземането не е изискуемо, тъй като отлагателният срок не е изтекъл. Оспорва и размера на иска с твърдения, че страните са били обвързани от трето споразумение - от 10.05.2010 година, от което е видно частично погасяване и на сума от още 15 000 евро /или общо заплатени са 40 000 /четиридесет хиляди/ евро по Спогодбите от 25.01.2010 година, Спогодба № 2 от 17.02.2010 година и

Споразумение от 10.05.2010 година/. Също така, ответникът твърди и че с последното страните са се съгласили, че дължимата сума между тях вече не е определена като твърда стойност, а като процент от бъдещата продажна цена на имота, поради което и е неопределяема.

Във връзка с възраженията на ответника, ищецът сочи, че прехвърлянето не е породило действие, тъй като уведомлението по чл. 99, ал. 3 ЗЗД е изпратено от лице без представителна власт и не обвързва ищеца, както и същото не е достигнало до знанието на ответното дружество, а и да е достигнало – не касае представения договор за цесия. На следващо място твърди и че цесията е нищожна, поради липса на предмет – невъзникнало вземане, а споразумението от 10.05.2010 година отрича да е породило правно действие между страните.

При така заявените в сроковете по чл. 367 – чл. 373 ГПК твърдения и възражения на страните, съдът намира, че е предявен осъдителен иск с правно основание чл. 365 ЗЗД, вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД.

По иск с посочената правна квалификация и с оглед конкретните твърдения, ищецът носи тежест да докаже, че е притежател на вземането, което претендира в процеса и чиято изискуемост е настъпила, вкл. носи тежест да докаже възникнали облигационни отношения по валидни предварителен договор и две спогодби от 25.01.2010 година и 07.02.2010 година, заплащане на авансова част от продажната цена, идентичност на имотите по предварителния и договора от 2021 година.

Ответникът носи тежест да докаже възраженията си, вкл. изтекъл давностен срок и наличието на валиден договор за цесия, съобщен редовно на длъжника, съобразно изискванията на чл. 99 ЗЗД; погасяване на претендираното вземане и породила правно действие между страните спогодба от м.05.2010 година.

От представените по делото писмени доказателства се установява, че страните са били обвързани от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 03.04.2008 година. Видно от последния, продавачът се задължава да продаде свой собствен имот, а именно 2330/6710 идеални части от поземлен имот, целият с площ от 6710 кв.м., идентичен с имот пл. № 5, за част от който е отреден урегулиран поземлен имот УПИ № II-5 от квартал 335 „б“, целия с площ 5999 кв. метра, по регулационния план на гр. София, местността „Баталова воденица“, с административен адрес: в гр. София, район Възраждане, улица „*****“, при граници на УПИ: изток - тревна площ и асфалтов паркинг към вътрешната алея на бл. 16, запад- ул. „Одрин“, север- ул. „Георги Златарев“, юг-улица „*****“ срещу продажна цена от 3 000 000 евро /три милиона евро/. Страните не спорят, че на основание предварителния договор /т.3.1/ купувачът е заплатил на продавача „KET“ АД капаро /което се счита и за задатък по договора/ в размер на 300 000 евро, които той е получил. Това обстоятелство се установява и от представените по делото спогодба между страните от 25.01.2010 г., с която същите са постигнали съгласие да прекратят сключения предварителен договор, като продавачът „KET“ АД е поел задължение да върне сумата от 300 000 евро, от които 20 000 евро при подписване на Спогодбата, а останалата част от сумата - незабавно след изповядване на сделката за покупко-продажба на имота. От споразумение от 17.02.2010 г. се установява и че „KET“ АД е заплатило на „Д.А.Б.“ ЕООД сумата от общо 25 000 евро /20 000 евро, съгласно т. 2, изр. първо от Спогодба от 25.01.2010 г. и 5 000 евро - допълнителна сума/.

Тук е мястото да се посочи, че споразумението от 25.01.2010 година /както и последващите такива/ имат характер на спогодба по чл. 365 ЗЗД, с който страните избягват един възможен спор, като си правят взаимни отстъпки, които могат да се изразяват и в създаване, изменение или погасяване и на правоотношения, които не са били предмет на спора. Същото, поради това, се отличава и с декларативно действие - страните се задължават да считат правното положение за такова, както е уредено със спогодбата и регулиращо

действие - страните се задължават да спазват занапред поведение, което отговаря на установеното със спогодбата правно положение.

Видно от нотариален акт № 6, том XVII, рег. № 32832, дело № 2757 от 2021 г. между „КЕТ“ АД и трето лице- „И.П.“ ООД, ЕИК: *****, е сключен договор за покупко-продажба на описания в нотариалния акт недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН имот. с идентификатор 68134.305.499 (стар идентификатор 68134.305.232), находящ се град София, район „Възраждане“, целият с площ 1 038 кв.м., с номер по предходен план 232 от квартал: 335Б, парцел IX /девети/, а по документи за собственост, съставляващ част от бивш неурегулиран поземлен имот с планоснимачен номер 5, нанесен в кадастрален лист 368 в квартал 339Б по неодобрения план на град София, местност Баталова воденица, сега местност Пробив бул. Пенчо Славейков, при съсед: УПИ VI - 5,8, УПИ II-232 за ЖС и ТП и от две страни улици, при съсед с посочени идентификатори: 68134.305.522, 68134.305.89, 68134.305.500, 68134.305.498, 68134.305.92.

В описаните по-горе писмени документи се съдържа и изрично извънсъдебно писмено признание на ответника за дължимост на сумата от 300 000 евро по прекратения по общо съгласие на страните предварителен договор, като по силата на споразуменията от 25.01.2010 година и 17.02.2010 година страните са уговорили начина и сроковете на заплащането й. Всъщност, по факта на получаване на сумата от 300 000 евро като аванс по предварителния договор, страните и не спорят в процеса.

Споразумението между страните от 10.05.2010 година съдът тълкува по реда на чл. 20 ЗЗД, като намира, че действителната воля на страните е била единствено да потвърдят размера на останалото неизплатено задължение по спогодбата от 25.01.2010 година, като са приели, че е налице изпълнение за общо 40 000 евро /при подписване на споразумението/, предвид установеното в т. 1 и т. 2 от споразумението. Съдът приема и че в споразумението също е обективизирано извънсъдебно признание и на двете страни /за ищеца се касае до неизгоден за него факт/ за погасяване на дълга до размер от 40 000 евро, като документът е подписан /и не е оспорен в този смисъл/ от законните представители на двете дружества. В този ред на мисли следва да се посочи и че заключението на вещото лице по съдебно-счетоводната експертиза не разколебава изводите за погасяване на сума от 40 000 евро от общия размер на дълга, тъй като проверката на вещото лице е препятствана от липсата на данни в счетоводството, поради изтеклия период от време и нормите на ЗСч, която липса не може да бъде кредитирана като доказателство за отрицателния факт на неплащане на сумите, предвид наличието на извънсъдебно писмено признание в представените споразумения в обратен смисъл. Същите изводи са релевантни и по отношение липсата на съхранени данни в счетоводството на ответника за извършената цесия на вземането. Същевременно, обаче, тук е мястото да се отбележи и че частичното погасяване на вземането не лишава последващата го по време цесия от предмет, тъй като не води до пълна невъзможност /липса/ на предмет.

По отношение на установеното в т. 3 от споразумението, при изследване действителната воля на страните по реда на чл. 20 ЗЗД, с оглед предходните уговорки между страните и текста на цитираната клауза, съдът приема, че същите са изразили съгласие остатъкът от дължимата за връщане сума, да бъде изплатен по начин и време, вече уговорени между тях /след съставяне на нотариален акт за покупко-продажба на имота, предмет на договора от 03.04.2008 година и заплащане на цената от купувача/, но до размер от 10% от продажната цена /тоест, при продажна цена, 10% от която са по-малко от неиздължения остатък, последният е дължим в размер на до тези 10 %/. Ето защо, съдът намира за неоснователни и възраженията за нищожност на това /трето поред/ споразумение/респективно- клаузата по т. 3 от същото, тъй като договорената между страните парична престация остава ясно и конкретно определяема.

Ето защо, съдът приема, че в резултат на сключения предварителен договор и

последващите три споразумения, за ответника е възникнало задължението за връщане на сумата от 300 000 евро, от които общо погасени 40 000 евро. Изискуемостта на задължението е поставена под условието да бъде сключен договор за продажба на имота, съответно – получаване на продажната цена от ответника – продавач по предварителния договор.

Видно от договор за цесия от 26.06.2014 година, ищецът по настоящото дело „Д.А.Б.“ ЕООД, като цедент, е прехвърлил на В.Б.К., с ЕГН *****, като цесионер, вземането си към КЕТ АД, придобито на основание цитираната в исковата молба Спогодба от 25.01.2010 година и в размер на 275 000 евро. От уведомление на л. 48 и сл. е видно, че длъжникът е уведомен за прехвърляне на вземането от предишния кредитор, като уведомлението е получено в ответното дружество на 13.01.2015 година, факт, по който страните не спорят. Представено е и пълномощно на л. 67 от делото, което не е оспорено и от което се установява, че уведомлението за извършената цесия е изпратено именно от упълномощено от предишния кредитор лице. С договор за цесия от 08.08.2019 година, вземането е придобито възмездно от АВАС 2019 ЕООД, като длъжникът е уведомен на 09.08.2019 година, видно от неоспореното доказателство на л. 74 и сл. от делото.

Съгласно възприетото в Тълкувателно решение 1/2020 година на ОСГТК на ВКС, съдът е длъжен да се произнесе в мотивите на решението по нищожността на правни сделки или на отделни клаузи от тях, които са от значение за решаване на правния спор, без да е направено възражение от заинтересованата страна, **само** ако нищожността произтича пряко от сделката или от събраните по делото доказателства. Следователно, възраженията на ищеца по писмената защита от 13.06.2023 година извън тези, които по които съдът се произнася и служебно, не могат да бъдат взети предвид или обсъдени /напр. действия на управителя във вреда на представлявания във връзка с чл. 40 ЗЗД и чл. 42 ЗЗД, конкретните твърдения във връзка с липса на основание на цесията и др./, тъй като не са заявени своевременно в процеса.

При това уточнение и по възраженията във връзка с активната материална легитимация на ищеца настоящият съдебен състав намира и следното.

По силата на сключен договор за цесия кредиторът (цедент) прехвърля едно свое вземане възмездно или безвъзмездно на едно трето лице (цесионер), освен ако законът, договорът или естеството на вземането не допускат това, като форма за действителност на сделката не се изисква. Предмет на договора за цесия може да бъде всякакво вземане – парично или не, произтичащо от договор или от извъндоговорен източник, вкл. и неизискуеми вземания, стига те да са определени или определяеми.

В случая, от съдържанието на представения документ или събраните по делото доказателства не се установява противоречие с императивна норма на закона или противоречие на последиците от сделката с такива норми. Не се установява и привидност на договора, като няма доказателства за това цедентът и цесионерът да не са желаели настъпването на правните последици от сделката. Възражението за невъзможен предмет на прехвърлителната сделка би могло де се свърже с липсата на прехвърлимо вземане, както обаче не е в процесния случай и за което бяха изложени мотиви по-горе /във връзка с частично погасяване на сумата/. Към момента на сключване на цесията, вземане съществува, прехвърлянето му не е забранено от закона, прехвърлимо е с оглед своето естество, индивидуализирано е в достатъчна степен по страни, основание /правопораждащ юридически факт/, размер и падеж.

Фактът, че вземането още не е било изискуемо към датата на сключване на договора за цесия и е условно не води до нищожност на същия поради невъзможен предмет, тъй като не е забранено от закона. Обстоятелството кога настъпва изискуемостта е без значение за действителността и настъпване правните последици на цесията. Договорът за прехвърляне на вземане има невъзможен предмет само ако имущественото право е непрехвърлимо с

оглед своето естество, с оглед императивна норма на закона или с оглед наличието на предварителни договорни ограничения, каквито в производството не се установяват.

На следващо място следва да се посочи, че в чл. 26, ал. 2, изр. 2 ЗЗД е въведена оборима презумпция за съществуването на основание на договора, а ответникът не доказва, че такова не е налице. Още повече в Решение № 37 от 28.02.2017г. по т.д. № 50235/2016 г. на Върховен касационен съд е възприето, че за действителността на договора за цесия е без значение какво е основанието/причината на договора, като законът единствено урежда специфични последици, ако прехвърлянето е възмездно /чл. 100, ал. 1 ЗЗД/. Поради това и тези възражения за нищожност на договора от 26.06.2014 година са неоснователни.

На следващо място, нито от съдържанието на сделката от 26.06.2014 година, нито от установените по делото обстоятелства може да се направи обоснован извод, че договорът за цесия преследва цел, която нарушава принципите на справедливостта, на добросъвестността, на морала в гражданските и търговските отношения, тоест, че противоречи на добрите нрави.

Следователно горното мотивира съда да приеме, че на 26.06.2014 година претендираното в процеса вземане е прехвърлено валидно на трето за процеса лице, като правните последици на цесията са настъпили и по отношение на длъжника и на страните по договора с уведомлението, получено от длъжника и извършено от упълномощено за това от цедента лице и ищецът **не** се легитимира като носител на вземането към датата на предявяване на исковата молба. По тази причина, искът следва да се отхвърли.

В допълнение следва да се посочи, че не е налице пречка цедентът да упълномощи трето лице да извърши уведомяването по чл. 99, ал. 3 ЗЗД от негово име, като с това не е налице заобикаляне на разпоредбите на чл. 99, ал. 3 и ал. 4 ЗЗД, поради което е налице надлежно съобщаване на цесията на длъжника от цедента и цесията е проявила действие по отношение на длъжника – чл. 99, ал.4 ЗЗД.

Същевременно, за пълнота на изложението и във връзка с твърденията и възраженията на страните, следва да се посочи и следното по отношение на идентичността на имотите, предмет на предварителния договор и на продажбата от 2021 година и липсата на настъпила изискуемост на вземането. В тази насока е прието по делото заключение по съдебно – техническа експертиза, което съдът кредитира като пълно мотивирано и обосновано, изготвено въз основа на писмените доказателства по делото и извършена проверка в Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК), КАИС - Портал за електронни услуги. Действително, вещото лице сочи, че не е установена пълна идентичност *относно площ* и граници, съседи на двата недвижими имота - по предварителен договор от дата 03.04.2008 г. и нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 6, том XVII, рег. № 932832, дело 2757 от 18.11.2021 г. Същевременно, обаче, е установена частична идентичност, тъй като Поземлен имот 68134.305.499 /този по нотариален акт от 18.11.2021 година/, област София (столица), община Столична, гр. София, район Възраждане, ул. "Одрин" № 4, с площ 1038 кв.м., стар номер 232, квартал 335Б, парцел IX попада в границите на описания в предварителен договор недвижим имот УПИ № II-5 от квартал 335Б, целият с площ 5999 кв.м., по регулационния план на гр. София, местност „Баталова воденица“, с административен адрес: гр. София, район „Възраждане“, улица “*****“, в който имот попадат още и имоти с № 68134.305.95, 68134.305.231, 68134.305.498, 68134.305.522, 68134.305.523, 68134.305.92, 68134.305.93, 68134.305.234, 68134.305.94, 68134.305.219, 68134.305.248. Щом продаденият имот е част от имота, предмет на предварителния договор от 2008 година, съдът намира, че е възникнало условието за заплащане на остатъка от авансово заплатената цена. Съдът приема, че сбъдналото се уговорено условие за настъпване на изискуемост е свързано с реализацията на същия имот /както е в случая - реализирана е част от този имот/ и целта на уговореното е с оглед осигуряване обективна финансова възможност за продавача по договора от 2008 година да

възстанови заплатения му аванс.

На последно място следва да се обсъди и възражението за погасителната давност. Приложимата в случая е тази по чл. 110 ЗЗД, според която норма, с изтичане на петгодишна давност се погасяват всички вземания, за които законът не предвижда друг срок. Съгласно чл. 114, ал. 1 ЗЗД, давността започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. В случая, изискуемостта на вземането настъпва с плащане на цената от третото лице на ответника след сключване на нотариалния акт за покупко-продажба на имота, което е станало през 2021 година, поради което към датата на предявяване на иска през 2022 година срокът по чл. 110 ЗЗД не е изтекъл.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ответника следва да бъдат присъдени разноси в размер на 10 000 лева за адвокат, съгласно представен списък и доказателства, че са сторени.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Д.А.Б.“ ЕООД, ЕИК: ***** срещу „КЕТ“ АД, ЕИК: *****, иск с правно основание чл. 365 ЗЗД, вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД, за осъждане на ответника за заплащане на сума в размер на 275 000 евро /с левова равностойност от 537 853.13 лева/, дължима по споразумение от 25.01.2010 година, с което по взаимно съгласие е прекратен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 03.04.2008 година, както и във връзка с последващи споразумения между страните от 17.02.2010 година и от 10.05.2010 година, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК „Д.А.Б.“ ЕООД, ЕИК: ***** да заплати на „КЕТ“ АД, ЕИК: ***** сумата от 10 000 лева – съдебни разноси в настоящото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____