

РЕШЕНИЕ

19805

гр. С, 30.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ, в публично заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА
като разглежда докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20221110152653 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 111111, със седалище и адрес на управление: АДРЕС съдебен адрес: АДРЕС чрез адв. В. И. В. срещу М. Д. М., ЕГН *****, с адрес: АДРЕС с която се иска съда да признае за установено, че ответницата дължи на ищеца сумата 10 950,00 лева (десет хиляди деветстотин и петдесет лева), представляваща част от главница – незаплатена част от продажна цена за закупуване на недвижим имот, уговорена с Нотариален акт № 1111, том 111, рег. № 11111, дело № 11111/2020 г. по описа на И. Д., нотариус № 111, вписан в книги на СВ, гр. С, под № 1111, том 1111, вх. рег. № 111111, дело № 111111, ведно със законна лихва за период от 15.06.2022 г. до изплащане на вземането, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК № 18041 от 28.06.2022 г. по ч.гр.д. №32414/2022 г. на СРС, 46 състав.

Ищецът твърди, че първоначално дружеството е преговаряло с майката на ответницата - А. ТТ, ЕГН:*****, с която на 20.06.2019г. е сключен Предварителен договор за процесиите имоти за цена от 112 000 евро. Те се договорили обаче недвижимите имоти па се прехвърлят дъщеря й- ответницата М. Д. М., срещу цена, почти наполовина по-ниска от договорената в предварителния договор- по данъчна оценка, а за остатъка - да се промени основанието на плащане - предварителният договор да се измени с анекс и да се възприема изцяло и само като такъв за изработка. А. Т била заплатила на ищеца почти цялата сума по Предварителния договор, с изключение на дължимия остатък -сумата, която била уговорена да се плати в тридневен срок от Акт образец 15, но вече от ответницата по спора. Именно този дължим остатък се претендира в настоящото производство.

Сочи се, че след издаването на Акт образец 15, А. Т неочаквано престанала да комуникира с ищцовото дружество и не бил сключен анекс към предварителния договор. Поддържа се, че М. Д. М. не е заплащала никаква сума на ищеца, а изявлението в нотариалния акт че сумата от 107 050 лева е получена по сметка на дружеството в „БАНКА“ преди деня на сделката е невярно, доколкото ако има постъпили плащания те са от А. Т по предварителния договор.

Препис от исковата молба е връчен на ответника. В срока по чл. 131 ГПК ответникът е

подал отговор на исковата молба, с който се оспорва иска по основание и размер. Излагат се твърдения за нередовност на исковата молба, като се сочи, че от формулировката „задължение, уговорено в нотариален акт“, не става ясно дали се касае до заплащане на продажна цена, на цена на извършеното строителство или на нещо друго

Не се спори, че с посочения в исковата молба нотариален акт с вх. рег. № 11111/11.11.2020 г., акт № 1111, т. 1111, дело № 11111/2020 г. на СВ С ответницата е придобила самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** по КК и КР на гр. С, представляващ апартамент *****, с административен адрес: АДРЕС със застроена площ от 96,13 кв.м., както и самостоятелен обект в сграда с идентификатор ***** представляващ надземен гараж № 4 на посочения по-горе административен адрес, с площ от 19,73 кв.м. за общата сума от 118 000 лв. Не се оспорва и, че на 20.06.2019 г. между „ФИРМА“ ЕООД и майката на ответницата А. ТТ е сключен предварителен договор за процесиите имоти, по силата на който дружеството се е задължило да прехвърли същите за общата сума от 112 000 евро, както и че на отделни вноски по банкова сметка и в брой, както и както и че на отделни вноски по банкова сметка и в брой Т е заплатила „почти цялата сума по предварителния договор“. Соци се, че при сключване на предварителния договор и извършване на плащанията Т е действала от свое име, но за сметка на дъщеря си М. М. като неин косвен представител.

Поддържа се, че единствено релевантно значение за продажната цена на процесиите имоти има посочената такава в нотариалния акт- 118 000 лв. Соци се, че не отговаря на истината и тезата, че остатъкът от сумата представлява плащане по договор за изработка /строителство/, което е осъществено от ищцовото дружество.

Соци се, че по предварителния договор А. Т е заплатила за сметка на своята дъщеря М. М. сумата от 208 030 лв., което е с 90 030 лв. повече от договорената продажна цена и със 100 030 лв. повече от цената, посочена като платена в нотариалния акт.

Прави се възражение за прихващане на вземането, което има ответницата към ищеца за получените без основание 90 030 лв. с предявената в настоящото дело искова претенция, което да се счита погасено до размера на по-малката сума.

Твърди се, че при сключване на предварителния договор по силата на чл. 4.1, б. „д“, ищецът е дал уверения, че купувачът или негов представител ще присъства при извършване на всички СМР по хидро и топлоизолация на плочата над апартамент *****, част от която представлява тераса над него. Поддържа се, че била извършена промяна на архитектурния детайл над апартамент 19 като е променен хидро и топлоизолационния слой. В резултат на това се е получил теч в една от стаите на апартамента /една от спалните с квадратура от 17,61 кв.м./ Причината за този теч и до момента не е отстранена. Ищецът е поел ангажимент да направи 72 часова водна проба, за да се провери годността на покритията, но и това не е сторено

Твърди се, че по силата на разпоредбата на чл. 14, ал. 15 от Наредба № Тз-1971 от 29.10.2009 г. за строително-технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар, издадена от Министъра на вътрешните работи и Министъра на регионалното развитие и благоустройството, по периметъра на строежа следва да бъдат изпълнени ивици от минерална вата с клас по реакция на огън А1 или А2, които следва да бъдат с минимална широчина от 20 см., разположени на височина до 90 см. от нивото на прилежащия терен. Такава ивица следвало да бъде изпълнена на височината на тавана на първия етаж, подовата конструкция на който е над нивото над прилежащия терен и на трети етаж, подът на който е разположен над нивото на прилежащия терен а за по-горните етажи - около отворите на всеки прозорец или врата или хоризонтална ивица на всеки два етажа. Това предпазва обектите от бързо разпространение на огъня при възникване на пожар. Сградата, в която са разположени имотите на ответницата ми била обезопасена с такива ивици на височината тавана на първи, трети и пети етажи, макар че това е предвидено в инвестиционния и техническия проекти, нито такива ивици са поставени около прозорците и вратите.

Твърди се, че както изискванията за поставяне на минерална вата с оглед пожарната безопасност на обекта, така и дейностите по хидро и топлоизолация представляват скрити недостатъци и не могат да бъдат забелязани при външен преглед, а само след съответните експертизи и анализ за съответствие с одобрените проекти и действащите нормативни

изисквания. Липсата на необходимото обезопасяване на сградата против пожар я прави негодна за използването и по предназначение. **В тази връзка се прави възражение за неизпълнен договор по смисъла на чл. 90, ал. 1 ЗЗД.**

На основание чл. 195, ал. 1 от ЗЗД се прави възражение за съответно намаляване на продажната цена със сумата от 15 000 лв., представляваща разликата в стойността на сградата, намалена с констатираните недостатъци.

Твърди се, че съобразно нормата на чл. 3.2 от сключения на 20.06.2019 г. предварителен договор срокът за изпълнение на всички строително-монтажни работи и въвеждане на строежа в експлоатация е 01.04.2021 г. Разрешение за ползване на сградата е издадено на 14.12.2021 г. По силата на разпоредбата на чл. 6.4 от същия договор при неспазване на срока за завършване на обекта с повече от 60 дни продавачът дължи на купувача неустойка в размер на 0,3% от стойността на договорените и неизвършени СМР за всеки ден закъснение. Към 01.04.2021 г. обектите, предмет на продажбата са били с неизвършени мазилки по стени и тавани и замазки по подовите, които за процесиите имоти възлизат на сумата от 9000 лв. Допуснатата от продавача забава е в размер на 255 дни или дължимата договорна неустойка възлиза на сумата от 6 885 лв., за която сума се прави възражение за прихващане на вземането, което има ответника към ищеца за неустойка за забава по чл. 6.4 от сключения предварителен договор с предявената в настоящото дело искова претенция, което да се счита погасено до размера на по-малката от двете суми.

В съдебно заседание е прието изменение на размера на претенцията на ответника за прихващане с неустойка за забава по чл. 6.4 от сключения предварителен договор между претенцията на ищеца в размер на 10950 лв. и тази на ответника в размер на 21812 лв./ от първоначално заявен размер от 6885 лева/ , до размера на по-малкото.

Съдът, след като обсъди събраните по делото относими доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Представен по делото е договор за поръчка с възложител М. Д. М. и изпълнител А. ТТ с дата 17.06.2019 г., по силата на който доверителят възлага, а довереникът приема да сключи от свое име, но за сметка на доверителя с лице, при цена и условия каквито намери за добре предварителен договор за продажба на апартамент **** и надземен гараж *****, като договаря условия за начина и сроковете за сключване на окончателния договор в нотариална форма, размера и начина на плащане на продажната цена, състоянието и сроковете, в които да бъде предаден обекта, предмет на сключения предварителен договор, както и да осъществява всякакви действия във връзка с изпълнението на договорените условия като осъществява правата и задълженията на купувач по подписания предварителен договор.

На 20.06.2019 г. между ФИРМА" ЕООД-продавач и А. ТТ е сключен предварителен договор за продажба на право на строеж и договор за изработка, съгласно който продавачът, в качеството си на собственик на правото на строеж за построяването на обекти в жилищна сграда с подземни гаражи, продава на купувача правото на строеж за апартамент **** и надземен гараж ***** в строяща се сграда с адрес: АДРЕС. Уговорена е цена за апартамент ****- 102 000 евро и за надземен гараж *****- 10 000 евро или общ сумата от 112 000 евро, платима както следва:

а) Сумата от 11 200 евро (21 905 лв.)- капаро - 10 % от договорената цена на имотите - при подписване на предварителния договор,

б) Сумата от 44 800 евро (87 621 лв.), или 40% от договорената цена - до 20.07.2019 г.,

в) Сумата от 11 200 евро (21 905 лв.), или 10% от договорената цена на имота - между 1 и 10 число на м.август,

г) Сумата от 11 200 евро (21 905 лв.), или 10% от договорената цена на имота - между 1

и 10 число на м.Септември,

д) Сумата от 11 200 евро (21 905 лв.), или 10% от договорената цена на имота - при достигане проектна кота било, завършен груб строеж (Акт образец 14),

е) Сумата от 11 200 евро (21 905 лв.), или 10% от договорената цена на имота - при готова фасада на сградата,

ж) Сумата от 11 200 евро (21 905 лв.), или 10% от договорената цена на имота - при подписване на акт - обр,15 между Продавача и Купувача.

В чл. 3.2-3.3 от предварителния договор е уговорено, че срокът за изпълнение на всички строително монтажни работи /СМР/, както и подписване на акт - образец 16 е 24 месеца, считано от датата на издаване на строителната линия за обекта, но не по-късно от 01.04.2021 г., а срокът за въвод във владение на Купувача върху обектите е 30 (тридесет) работни дни от издаване на Разрешение за ползване на сградата

С Нотариален акт №1111, том 111, рег. №11111, дело №11111 от 2020 г. на нотариус И. Д., „ФИРМА” ЕООД продава на М. Д. М. недвижими, имоти, изградени е груб строеж, а именно апартамент **** с идентификатор ***** заедно с надземен гараж ***** с идентификатор ***** общо за сумата 118 000 лева. Вписано е изявление на управителя на продавача, че 107 050 лева са получени по сметка на дружеството в „БАНКА“ преди деня на сделката и 10 950 лева е съгласен да бъдат получени по същата сметка на дружеството в с плащане, извършено от купувача в срок до три дни от получаване на Акт №15 на сградата.

Приложена по делото е декларацията подадена от М. Д. М. при нотариалното изповядване на сделката по чл. 66, ал. 2 от Закона за мерките срещу изпирането на пари. В същата е заявено, че паричните средства, предмет на покупко-продажбата в размера, посочен в нотариалния акт имат произход- дарение от родител.

Представен е акт образец №15 от 11.10.2021 г.з а установяване годността за приемане на строеж на жилищна сграда с подземни гаражи в УПИ 00-00, кв. 106, м. „П-Р“, р-н С, гр. С, ПИ с идентификатор *****; ул. „КВ“ №00.

С разрешение за ползване №СТ-05-0000/14.12.2021 г. сградата е въведена в експлоатация.

Представени са приемо-предавателни протоколи за плащане в брой между А. ТТ и „ФИРМА” ЕООД и фактури, издадени от ищцовото дружество.

Изискан от С., направление „Архитектура и градоустройство“ е одобрения инвестиционен проект по част „Пожарна безопасност“ към Разрешение за строеж №12/22.01.2019 г. на Главен архитект на С. за сграда, нахояща се в ***** кв. 106. М. „П-Р“ по плана на гр. С, с административен адрес: АДРЕС

Представените по делото писмени доказателства, които съдът не обсъжда, не установяват релевантни за решаване на повдигнатия правен спор обстоятелства.

По делото е назначена съдебно-счетоводна експертиза, заключението по която е изслушано и прието в съдебно заседание и се кредитира като компетентно изготвено и следва да бъде поставено в основите на доказателствените изводи на съда. Вещото лице се е запознало с представените по делото доказателства и е изискало от счетоводството на ищеца: копия на фактури: №№: 5004/20.06.2019; 5007/01.08.2019; 5009/02.09.2019; 5011/02.10.2019; 5038/09.07.2020; 5048/09.11.2020; 5107/19.05.2022; 5108/20.05.2022; 5109/25.05.2022; 5111/01.06.2022; 5112/13.06.2022; фактура № 0000000005/28.09.2022; банкови извлечения; дневно извлечение № 16/20.06.2019; № 023/01.08.2019; № 228/02.09.2019; №033/01.10.2019; *****3/09.07.2020; №61/06.11.2020; №9/19.05.2022;

№010/20.05.2022; №011/25.05.2022; №014/01.06.2022; №018/13.06.2022; Дневник на сметка 411 — Клиенти за периода от 20.06.2019г. до 30.09.2022г.; Дневник на сметка 499 - Други кредитори за периода от 27.06.2019г. до 13.06.2022г.; дневник на сметка 613 - Разходи за придобий.е на ДМА за периода 01.01.2019г. - 31.03.2021 г.; 613 - Разходи за придобий.е на ДМА за периода 01.04.2021 г.-31.12.2022г.

Вещото лице е установило, че съгласно представените по делото 10 /десет/ броя Приемо-предавателни протоколи, подписани от А. Т за предал и от ЕМ за получил сумите, ФИРМА" ЕООД е получавало суми от А. ТТ както следва: На дата 27.06.2019 г. е платена сума в размер на 30 000 лв., документирана с подписването на три броя протоколи №№1,2 и 3 от 27.06.2019г.; На дата 08.07.2019 г. е платена сума в размер на 10 000 лв., документирана с подписването на Приемо-предавателен протокол № 4/08.07.2019г.; На дата 09.07.2019г, е платена сума в размер на 10 000 лв., документирана с подписването на Приемо-предавателен протокол № 5/09.07.2019г.; На дата 10.07.2019г. е платена сума в размер на 10 000 лв., документирана с подписването на Приемо-предавателен протокол № 6/10.07.2019г.; На дата 11.07.2019г. е платена сума в размер на 10 000 лв., документирана с подписването на Приемо-предавателен протокол № 7/11.07.2019г.; На дата 17.07.2019г. е платена, сума в размер на 10 000 лв., документирана с подписването на Приемо-предавателен протокол № 8/17.07.2019г.; На дата 18.07.2019г. е платена сума в размер на 7 620 лв., документирана с подписването на Приемо-предавателен протокол № 9/18.07.2019г.; На дата 13.07.2020г. е платена сума в размер на 1 930.00 лв., документирана, с подписването на Приемо-предавателен протокол № 10/13.07.2020 г. Общо платените суми в брой с протоколи са в размер на 89 550 лв.

Констатирано е, че от А. Т са извършени и плащания по банков път с преводни нареждания, като сумите са постъпили по разплащателната сметка на „ФИРМА“ ЕООД в БАНКА ЕАД, общо в размер на 118 480 лева както следва: на 20.06.2019 г. сума в размер на 21905 лева с основание „Т А.Т., плащ, по предв д-р за продажба ап. 19, гар. 4 от 20.06.2019 г.“; на 01.08.2019 г. сума в размер на 21905 лева с основание „Т А.Т., плащ, по предв д-р за продажба ап. 19, гар. 4 от 20.06.2019 г.“; на 02.09.2019 г. сума в размер на 11905 лева с основание „Т А.Т., плащ, по предв д-р за продажба ап. 19, гар. 4 от 20.06.2019 г.“; на 01.10.2019 г. сума в размер на 10000 лева с основание „Т А.Т., плащ, по предв д-р за продажба ап. 19, гар. 4 от 20.06.2019 г.“; на 09.07.2020 г. сума в размер на 19905 лева с основание „Т А.Т., плащ, по предв д-р за продажба ап. 19, гар. 4 от 20.06.2019 г.“ и на 06.11.2020 г. сума в размер на 32860 лева с основание „Т А.Т., плащ, по предв д-р за продажба ап. 19, гар. 4 от 20.06.2019 г.“

Вещото лице е заключило, че общо платените суми от А. Т по предварителен договор за продажба на ап. ***** и гараж. № 4 от 20.06.2019г. са в размер на 208 030.00 лв. Платените суми в брой, документираните е подписаните протоколи, са отразени в счетоводството на дружеството с датите на постъпване като е дебитирана сметка ***- Каса и е кредитирана сметка ****- Други кредитори. В периода от 19.05.2022г. до 14.06.2022г. за направените вноски на каса от А. Т сумите са внесени по сметката на дружеството в БАНКА от ЕМ, като в съответния платежен документ е записано, че вноската е за сметка на А. Т по предварителен договор за продажба на имот от 20.06.2019г., като са издадени фактури. Направените вноски от касата на дружеството по разплащателната сметка за сметка на А. Т са осчетоводени като е дебитирана сметка 499 - Други кредитори и е кредитирана сметка 411 - Клиенти. Относно направените плащания от А. Т по банков път, в счетоводството е отразено постъпление по сметка 503 — Разплащателна сметка срещу кредитиране на сметка 411 - Клиенти, за всяка от постъпилите суми по разплащателната, сметка на дружеството. Направените плащания по представените протоколи първоначално са осчетоводени като разчет по сметка 499 - Други кредитори. След същите суми са внесени по разплащателната сметка и са издадени фактури за тях, са осчетоводени и приходи от продажба. За направените вноски с представените шест броя платежни нареждания, за всяко

от направените плащания е издадена фактура с датата на постъпване на съответната сума по разплащателната сметка на дружеството и сумите са осчетоводени като е дебитирана сметка 503 - Разплащателна сметка и е кредитирана сметка 411 - Клиенти.

Вещото лице е установило, че извършените разходи за изграждане процесните обекти - ап. ***** и гараж № 4 са част от общо извършените разходи по строителство на част от жилищната сграда, от която са част процесните имоти. Извършен е преглед на сметка 613 - Разходи за придобиване на ДМА за периода от 10.07.2018г. до 30.12.2022г., по която сметка са отразени всички разходи, свързани с изграждането на част от сградата - 723.40 кв.м. Общо извършените преки разходи за строителството за целия период на изграждане на имота са в размер на 587 737.87 лв. Средните разходи за 1 кв.метър са 812.47 лв. Общата квадратура на ап 19 и гараж 4 е 1 15.86 кв.м. Приблизително разходите за строителство на процесните имоти, осчетоводени по сметка 611 Разходи за придобиване на ДМА, са в размер на 94 132.77 лв., а тези за периода от 01.04.2021 г. до 30.12.2022г. са в размер на 28 514.95 лв.

По делото е назначена комплексна съдебно-техническа експертиза, заключението по която е изслушано и прието в съдебно заседание и се кредитира като компетентно изготвено и следва да бъде поставено в основите на доказателствените изводи на съда. Вещите лица сочат, че сградата, за която се претендират некачествено извършени и неизвършени СМР представлява обект „Жилищна сграда с подземни гаражи“ с местонахождение ***** кв. 106, м. „ПР“, район „С“, гр.С, с административен адрес: гр. С, район „С“, ул. „КВ“ № 1. Вещите лица сочат, че към делото е приложен констативен акт обр. 15 от 11.10.2021 г. за установяване годността за приемане на строежа, в който са описани съставените документи, удостоверяващи изпълнението му, като по част „Пожарна безопасност“ е записано: „Жилищната сграда е от клас на функционална пожарна опасност Ф1 и подклас Ф1.3

Сградата е определена от II-ра степен на огнеустойчивост съгласно изискванията на чл. 12, ал. 1 и табл. № 3 и чл. 13, ал.1 и табл. 4 за етажност над 5 етажа от Наредбата

Външна топлоизолация за II-ра степен на огнеустойчивост съгласно изискванията на чл. 14, ал. 13 и табл. №7.1 от Наредбата. Минималния клас на изпълнената топлоизолация е „Е“ и на външния повърхностен слой „А2 Външната повърхност на сградата е с площ над 1000 кв.м. и е изпълнена един брой вертикална ивица за отделяне с вертикални негорими ивици.Изпълнени са негорими ивици съгласно изискванията на чл. 14, ал. 15 от Наредбата при фасадна топлоизолация от 10 см минерална вата. Външният повърхностен слой не е по-нисък клас по реакция на огън А2 в случая — минерална двупластова мазилка „Теразид“

По изпълнението на строежа в част „Архитектура“ е записано „Положена е топлоизолация по цялата фасада на сградата от 10 см експандиран полистирол. Изпълнени са негорими ивици от минерална вата съгласно одобрена схема.“. От представеният от НАГ-СО проект по част „Пожарна безопасност“ за процесния обект е видно, че има предвидени негорими ивици по фасадната повърхност, над първи, трети и пети етаж на сградата /лист 233 от делото - означени с пунктир на схемата, както и на лист 238 - чертеж - вертикален разрез А. За сградата има издадени Становища за съответствие на инвестиционния проект с правилата и нормите за пожарна безопасност с рег.№ОМ-5-137/08.11.2018 г. и рег.№ОМ-5-22/15.06.2019 г. по описа на Пета РСПБЗН. В заключенията е посочено, че представените за съгласуване инвестиционни проекти съответстват на правилата и нормите за пожарна безопасност, описани в констативните проектни части на съответните становища. Вещите лица са извършили и оглед на място като е установен завършен вид на фасадата на сградата с положена финишна мазилка. Изложили са становище, че не са известни методи и начини за вземане на проби свързани с поставената от ответницата задача и не е редно да се нарушава фасадата, при положение, че има достатъчно документи, доказващи наличието на такива негорими противопожарни ивици. По отношение на течовете от терасата, разположена над спалнята на ап. 19 е установено, че положената шапка на борда на парапета на тази тераса е

с по-тесен от предвидените в приложения детайл и не е добре подмазан, поради което се е получил този теч, от който при огледа почти няма видими следи по стената около прозореца на спалнята.

Вещите лица са заключили, че съгласно описаните в акт обр. 15 документи, удостоверяващи извършването на СМР на обекта, топлоизолационните ивици са изпълнени. Разяснено е, че защитата с ивици с клас по реакция на огън А2 имат отношение към степента и приноса за разпространение на пожар, като следва да забавят разпространението на горенето по фасадите на сградата.

Констатирано е, че установения теч над едно от помещенията в апартамента се дължи на неспазване на детайла на шапката, покриваща борда на парапета и на непълването на фугата между плътната част на стеничката на този борд и шапката с водоплътен разтвор, което е извършено на по-късен етап. Поправянето на мазилката по вътрешната страна на фасадната стена на спалнята е в размер на 220 лв., а подмяната на шапката на борда на терасата с по-широка /между 25 и 30 см/ е в размер на 640 лв.

Вещите лица сочат, че след 01.04.2021 г. са завършени вътрешни мазилки - на Акт обр. 12/15.04.2021 г. за приемане на мазилки по стени и тавани и Акт обр. 12/28.05.2021 г. за приемане на замазки по подове. Каква част от тези мазилки по стени и тавани и замазки по подове са изпълнени конкретно след 01.04.2021 г. няма данни и не може да се установи.

В проведеното съдебно дирене са събрани гласни доказателствени средства чрез разпита на четирима свидетели.

Свидетелят СЦС е „представител на ФИРМА ООД - главен изпълнител, нает от инвеститорите за изграждане на сградата на ул. „КВ“ № 1. Разяснява, че топлоизолацията се полага след поставяне на скеле на няколко етапа- първо се полага „и пи ес“, или така наречения стиропор, който се лепи, след монтажа на този стиропор, по проект има зададени ивици, които се изрязват-около 20 см. - 30 см. през цялата сграда, на няколко нива. В изрязаните участъци се монтира огнеупорна вата. След това вече се продължават следващите операции – дюблиране, шпакловане и полагане на мазилка. Свидетелят разказва, че притежава и апартамент в сградата, като познава ДМ и сочи, че бил един от най-често посещавалите представители на купувачите, докато се извършвали строителните работи. Той имал много претенции, правил и снимки на фасадата. М поискал гаранция от 3000 лева за надраскана от външната страна дограма. Тя била заменена за сметка на изпълнителя без да се търси отговорност от инвеститора. След това обаче М поискал още едно сменяне на прозореца, защото бил с 2 мм. по-накливо поставен. Според свидетеля заявявал претенции, за да „се разправя“. Само съпругата на М- А. Т. ме била подписала Акт 15, като свидетелят сочи, че лично за това превел по банков път сумата от 3000 лева като гаранция за нов монтаж на дограмата, като това било поставено като условие за подписване на Акт 15 от Т. Сумата не била възстановена.

Свидетелят АВН работи в ищцовото дружество и се занимава с продажбите и администрацията. Соочи, че се познава с А., М. бил виждал само на нотариалната сделка, като през цялото време е кореспондирал единствено с А. във връзка със закупуването на апартамент ***** и гараж № 4 в сградата на ул. „КВ“ № 1. В деня на или преди изповядване на нотариалната сделка свидетелят се чул с А. да я попита дали само А. ще присъства в нотариалния акт или и съпруга ѝ и тя казала, че ще е на името на дъщеря ѝ. Не искала да изпрати лични данни по имейл, тъй като имала някакви притеснения и казала, че ще дойде в офиса. Свидетелят разяснява, че цената посочена в нотариалния акт е според желанието на клиента- на данъчна оценка или не. Често при покупка с ипотечен кредит се иска в нотариалния акт да фигурира пазарната цена. Свидетелят подготвял договорите, а арх. М бил представителя на дружеството, който договарял условията. В случая А. изразила недоволство, че сделката ще е след Акт 14, но било изчакано да се прехвърли самостоятелен

обект след Акт 14 и съответно сделката била на по-висока данъчна оценка. А. не посетила офиса, вечерта изпратила мейл с данните и свидетелят ги препратил на нотариуса. В деня на сделката коментирали да се изготви анекс към договора, който в който освен СМР, да бъде включена и дъщерята на А. като страна. След това в телефонен разговор А. заявила, че е много обидена от това, че са описали това задължение, което остава да се плати в нотариалния акт и не бил сключен такъв анекс

Свидетелят ДХМ е баща на ответницата. Разказва, че съпругата му била инициатор да закупят апартамент на дъщеря му, като самата тя се била свързала с г-н М- представител на ответника. Свидетелят сочи, че той е бил проектант и се е занимавал с окачени фасади, дограми, стъклени конструкции. Тъй като апартаментът бил на 5 подпокривен етаж и две от стаите му били над тераси, той имал опасения, че ще има евентуален теч и за това бил помолил М да му изпрати архитектурния детайл, по които ще бъдат изработени хидро и топло изолацията. Разказва, че М. и А. си били направили договор А. да движи всичко по закупуването и по контрола на строителството, тъй М. току-що завършвала, нямала опита или парите, които били осигурени от свидетеля и съпругата му. Соци, че покривът на една от стоеите бил външна стена и следвало да има хидро и топлоизолация, като свидетелят имал опасение, че няма да бъде направена хидроизолацията, както трябва и искал или той или съпругата му да присъстват при изпълнението на хидро и топло изолацията. През януари 2021 г. изолацията протекла, като на една от стените се появило голямо петно, което стояло няколко месеца докато не станало по-топло. Тогава М напълнил една фуга на шапката на парапета на етажа над процесния апартамент с лепило, което лепило е 4 см. фуга. След като видял теча, свидетелят направил отгоре замерване на дебелината на целия свой, който е над терасата. Оказало се, че трябва да е 25-26 см., а той бил само 20 см. Свидетелят поискал да се направи проба, но М отказал, защото апартаментът отгоре бил собственост на друг човек.

Свидетелят изразява съмнения в коректността на строителя като сочи, че М ги накарал да си платят тръбния път за климатиците, въпреки, че това било въпрос по ВиК проект, след това започнало и забавяне на строежа. Свидетелят искал лично да направи проби в топлоизолацията, за да установи, че няма противопожарни вати, но получил арогантни заплахи, че нарушава чужда собственост. Соци, че към настоящия момент вата има на нивото на първи жилищен етаж и над гаражите, а както е по архитектурен проект - на първа, трета и пета плоча няма ивици от вата. При преговорите със строителя били заявили, че имотът ще бъде записан на името на ответницата, но страна по предварителния договор била А.. Поради съмнения в коректността на ищеца искали колкото се може-по бързо да се изповяда сделката, като условията по подписването и нотариуса били определени едностранно от М. Още при преговорите той бил заявил, че 60 % от парите следвало да се преведат по банков път, а останалите 40 % на ръка. Не било предлагано подписване на анекс към нотариалния акт.

Свидетелят ВИС работи заедно със свидетеля ДМ и познава семейството му. Разказва, че те искали да купят на дъщеря си апартамент „на зелено“. Д казал, че има забавяне във връзка със строителството на имота и това го притеснявало. М споделил, че платили на Акт 14, като свидетелят реагирал отрицателно, че прекалено рано са дадени парите. Но М казал, че предпочита да вземе нещо, защото при евентуален фалит на строителя, ако няма подписан акт няма да може да си възстанови авансовото плащане. Те коментирали и, че желанието на получателя на сумата било да се плати по данъчна оценка, а не по реалната сума по договора. М се оплаквал и от качеството на строителството, споделил, че има течове в имота.

Въз основа на така установените факти следва да се направят следните правни изводи:

Страните не спорят, че на 11.11.2020 г. е бил сключен Нотариален акт №1111, том 111,

рег. №11111, дело №11111 от 2020 г. на нотариус И. Д., с който „ФИРМА” ЕООД продава на М. Д. М. недвижими, имоти, изградени е груб строеж, а именно апартамент **** с идентификатор ***** заедно с надземен гараж ***** с идентификатор *****

Релевантен за основателността на предявения иск и на част от възраженията за прихващане е въпроса каква е връзката между нотариалния акт и предварителния договор от 20.06.2019 г., сключен между ФИРМА” ЕООД-продавач и А. ТТ/ майка на ответницата/.

Договорът, с който страните си обещава да сключат окончателен за прехвърляне на правото на собственост върху конкретен недвижим имот срещу цена, е предварителен договор за покупко-продажба на имота (чл. 19, ал. 2, вр. чл. 183 ЗЗД). За него законът изисква писмена форма за действителност (чл. 19, ал. 1, вр. чл. 18 ЗЗД). С Решение № 94 от 28.08.2019 г. по гр. д. № 3612 / 2018 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение е прието, че заместването на купувача по предварителния договор е всякога резултат от осъществяването на изисквания по чл. 101 ЗЗД и по чл. 99 ЗЗД. Новият купувач замества първоначалния както в неговото задължение, така и в неговото вземане за окончателен договор по предварителния договор. Той е частен правопреемник на купувача, сключил предварителния договор. Новият купувач заменя първоначалния в правоотношението по предварителния договор. Възникналото с купувача, който е сключил предварителния договор, се погасява, а на негово място възниква ново правоотношение между продавача по предварителния договор и новия купувач (настъпва субективна новация).

Следва да се посочи, че чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК не допуска със свидетелски показания да се установи заместване или замяна на купувача по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. От тази забрана законът не предвижда изключения. Тъй като за предварителния договор законът изисква писмена форма за действителност (чл. 19, ал. 1, вр. чл. 18 ЗЗД), същата е и формата за извършените заместване или замяна на купувача по предварителния договор. Тогава се променя една от страните по договора (чл. 20а, ал. 2 ЗЗД), а замяната или заместването следва да отговарят също на писмената форма за действителност, произтичаща от чл. 19, ал. 1 ЗЗД.

В исковия процес заместването или замяната на купувача по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот (предпоставките на чл. 19, ал. 1, вр. чл. 101 и чл. 99 ЗЗД или на чл. 19, ал. 1, вр. чл. 107 ЗЗД) могат да се докажат чрез писмения договор, сключен с участието на страните по предварителния договор и на новия купувач или чрез поредицата писмени договори, сключени помежду им. **Заместването или замяната не могат да се докажат само чрез договора по нотариален акт за покупко-продажба, сключен между продавачът по предварителния договор и третото лице, за което се твърди да е заместило или заменило купувача по предварителния договор, макар да има за предмет същия имот./** Решение № 94 от 28.08.2019 г. по гр. д. № 3612 / 2018 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение/.

Ето защо в процесния случай с оглед събраните писмени доказателства/ без отчитане на гласните такива, недопустими на основание чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК/ не може да се установи наличие на субективна нотаия, която да обвърже „ФИРМА” ЕООД и М. Д. М. с клаузите на предварителния договор от 20.06.2019 г., сключен между ФИРМА” ЕООД и А. ТТ.

В допълнение следва да се посочи, че анексиране на предварителния договор или изначална воля за сключване на окончателен договор не може да се установи и от представения договор за поръчка, сключен между М. Д. М. и А. ТТ. Същият няма достоверна дата и съдът го тертира като такъв съставен от ответницата за целите на процеса. Той е непротивопоставим на ищеца и няма данни същият да е бил уведомяван за наличието му, като съдът не кредитира показанията на св. М и С в тази част. Впрочем от уговорките на същия изобщо не следва и, че страна по окончателния договор следва да е М. Д. М., напротив- уговорено е да се сключи предварителен договор от името на А. ТТ, ерго и

окончателният такъв следва да е с тази страна, която по правилата на поръчката с отделна отчетна сделка да прехвърли полученото на поръчващия - М. Д. М..

В процесния случай липсва уговорка в полза на трето лице в смисъла на чл. 22 от ЗЗД. С оглед правилата на чл. 18-19 ЗЗД уговарянето на прехвърляне на собственост в полза на трето лице следва да бъде с нотариална форма, а в случай че се касае за предварителен договор в писмена такава.

Въз основа на гореизложеното следва да се заключи, че процесуалната легитимация на страна в нотариалното производство за извършване на сделка с право на собственост или с ограничено вещно право върху недвижим имот принадлежи само на прехвърлителя и на приобретателя, но не и на различен субект, който е без отношение към извършваното в нотариална форма разпореждане, в процесния случай А. ТТ.

Така доколкото в Нотариален акт №1111, том 111, рег. №11111, дело №11111 от 2020 г. на нотариус И. Д. е уговорено заплащане на остатък от цената в размер на 10 950 лева, платими в срок до три дни от получаване на Акт №15 на сградата, сумата е дължима. Въпреки възложената тежест да се установи, че ответницата е изпълнила задължението си и е заплатила напълно стойността на продажната цена такова доказване не е проведено.

По възражението за прихващане съдът се произнася в решението, само ако установи съществуването на правото, заявено с иска, какъвто е и процесния случай. По възражението за прихващане съдът се произнася в диспозитива на решението само когато възражението е основателно./ Тълкувателно решение от 18.03.2022 г. по тълк. д. №2/2020 г. на ОСГТК на ВКС/.

Правната квалификация на възражението, с което се иска прихващане между претенцията на ищеца в размер на 10 950 лева и претенцията на ответника за сума, платена без основание в размер на 90 030 лева, до размера на по-малкото е чл. 55, ал.1, т.1 от ЗЗД. Съобразно възложената тежест ответницата е следвало да установи, че е заплатил на ищеца сумата от 90 030 лева. Такова доказване не е проведено. Установено е имуществено разместване на суми от страна на А. ТТ в полза на ищеца. Доколкото не се установява частно правоприемство между Т и ответницата, то само Т е материално легитимирана да претендира връщане на суми, които счита, че са недължимо платени. Ето защо това възражение се явява неоснователно.

Правната квалификация на възражението, с което се иска прихващане между претенцията на ищеца в размер на 10 950 лева и претенцията на ответника за неустойка в размер на 21812 лева, до размера на по-малкото е чл. 92 от ЗЗД. Казаното по-горе за липсата на частно правоприемство между Т и ответницата важи и за вземането за неустойка. Действително неустойка за забава е уговорена в предварителния договор от 20.06.2019 г., сключен между ФИРМА” ЕООД-продавач и А. ТТ, ergo Т е материално легитимирана да претендира заплащане на суми по неустоечната клауза, доколкото такава не фигурира в единствено обвързващия ответницата и ищеца договор за покупко-продажба, инкорпориран в сключен Нотариален акт от 11.11.2020 г. №1111, том 111, рег. №11111, дело №11111 от 2020 г. на нотариус И. Д.. Ето защо това възражение се явява неоснователно.

На задължението на продавача да продаде вещ, необременена с недостатъци, съответства правото на купувача да избере една от възможностите, които му предоставя чл.195, ал.1 ЗЗД: да върне вещта и да иска обратно цената заедно с разностите за продажбата; да задържи вещта и да иска намаляване на цената или да отстрани недостатъците за сметка на продавача../ Решение № 55 от 22.04.2010 г. по т.д. № 817/2009 г. на Върховен касационен съд/ За успешно провеждане на иска на купувача с правно основание чл. 195 , ал. 1 ЗЗД, за намаляване на цената с разходите, необходими за отстраняване на недостатъци, не е нужно купувачът първо да ги отстрани, а след това да претендира стойността им от продавача. Решение № 55 от 22.04.2010 г. по т.д. № 817/2009 г. на Върховен касационен съд.

В процесния случай съдът не намира за пълно и главно доказано наличието на твърдяните недостатъци, касаещи липсата на противопожарна вата на посочения в архитектурния проект места. Същото не се установява от приложените строителни книжа на строителния контрол, нито от изготвеното заключение на СТЕ. То не се установява и от направените от бащата на ответницата снимки с поставена топлоизолация по цялата фасада, доколкото както вещите лица така и св. Сивев- представител на изпълнителя на СМР разясняват, че първоначално се поставя топлоизолация на цялата фасада и след това се отрязва ивица, в която вече се поставя противопожарната вата. Впрочем и самият св. М изразява само предположения за липсата на такава вата и самият той разяснява, че е искал да провери, но не му е била дадена възможност.

От изводите на СТЕ се установява наличие на теч над едно от помещенията в апартамента, който се дължи на неспазване на детайла на шапката, покриваща борда на парапета и на непопълването на фугата между плътната част на стеничката на този борд и шапката с водопълтен разтвор, което е извършено на по-късен етап. Заключено е, че поправянето на мазилката по вътрешната страна на фасадната стена на спалнята е в размер на 220 лв., а подмяната на шапката на борда на терасата с по-широка /между 25 и 30 см/ е в размер на 640 лв. Макар и да е налице действие от страна на продавача за превенция на последващи течове- полагане на лепило във фугата, негово задължение е да отстрани и недостатъците, които съществувалият теч е преценил. Доколкото стойността на разходите, необходими за отстраняване на недостатъците на продадената вещ е определена на 880 лева от СТЕ, с толкова следва да бъде намалена цената.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право за разноски съразмерно на уважената част от претенциите, а именно в размер на 1976.20 лева от общо 2149 лева / 219 лева – държавна такса, 250 лева - депозит за ССЕ и 1680 лева- адвокатски хонорар/. Съдът не редуцира адвокатския хонорар на ищеца по направеното възражение за прекомерност. Съгласно задължителното тълкуване, дадено от ВКС в ТР № 6/2012 г., ОСТГК, основанийето по чл. 78, ал. 5 ГПК се свежда до преценка за съотношението на цената на адвокатската защита и фактическата и правна сложност на делото. Когато съдът е сезиран с такова искане, той следва да изложи мотиви относно фактическата и правна сложност на спора, т.е. да съобрази доказателствените факти и доказателствата, които ги обективират и дължимото правно разрешение на повдигнатите правни въпроси, което е различно по сложност при всеки отделен случай. В процесния случай извършените от процесуалните представители на ищеца действия се изразяват в подаване на искова молба и извършване на процесуално представителство в осем съдебни заседания с изслушване на четирима свидетели две експертизи, както и представяне на значителен по обем доказателство по усложнено от фактическа и правна страна дело по оценяем иск с множество насрещни възражения за прихващане. Претендираният от ищеца хонорар /1400 лева без ДДС/ е съобразен и незначително с оглед фактическата и правна сложност надвишава минимума по чл.7, ал.1, т. 3 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения -1375.50 лева.

Съгласно мотивите към т. 11г от ТР *****/2013 на ОСГТК на ВКС съдът, който разглежда иска, предявен по реда на чл. 422, респ. чл. 415, ал. 1 ГПК, следва да се произнесе за делимостта на разноските, направени и в заповедното производство, като съобразно изхода на спора разпреди отговорността за разноските както в исковото, така и в заповедното производство. Видно от приложените към заповедното производство доказателства следва да се присъдят съразмерно разноски -973.89 лева от пълен размер от 1059 лева.

Съгласно формираната съдебна практика на ВКС разноските по изпълнителното дело следва да се съберат чрез съдебния изпълнител / в този смисъл определение № 845 от

05.12.2011г. на ВКС по ч. т. д. № 648/2011 г., I т. о., ТК.,, определение № 876 от 02.12.2014 г. на ВКС по ч. т. д. № 3490/2014 г., I т. о., ТК и др, както и Определение № 336 от 21.07.2016 г. на ВКС по ч. т. д. № 874/2016 г., I т. о., ТК/. Ето защо претендираните суми от 960 лева, сторени по изпълнителното дело не следва да бъдат присъждани.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответницата има право за разноски съразмерно на отхвърлената поради настъпило прихващане сума- 140.64 лева от пълно претендиран размер от 1750 лева/ 900 лева- адвокатски хонорар и 850 лева депозит за вещи лица/

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 от ГПК, Софийският районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 111111, със седалище и адрес на управление: АДРЕС съдебен адрес: АДРЕС срещу М. Д. М., ЕГН ***, с адрес: АДРЕС иск с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД във вр. чл. 200, ал. 1 ЗЗД, че ответницата дължи на ищеца сумата от 10 070 лева (десет хиляди и седемдесет лева), представляваща част от главница – незаплатена част от продажна цена за закупуване на недвижим имот, уговорена с Нотариален акт № 1111, том 111, рег. № 11111, дело № 11111/2020 г. по описа на И. Д., нотариус № 111, вписан в книги на СВ, гр. С, под № 1111, том 1111, вх. рег. № 111111, дело № 111111 , ведно със законна лихва за период от 15.06.2022 г. до изплащане на вземането, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК № 18041 от 28.06.2022 г. по ч.гр.д. №32414/2022 г. на СРС, 46 състав.**

ОТХВЪРЛЯ иска за главницата за продажна цена над уважения размер от 10 070 лева до пълния предявен размер от 10 950 лева **поради намаляване на цената на основание чл. 195, ал. 1, предл. 2 ЗЗД със сумата от 880 лева** –стойност на разходите, необходими за отстраняване на недостатъци в продадената вещ /поправяне на мазилката по вътрешната страна на фасадната стена на спалнята и подмяна на шапката на борда на терасата с по-широка /между 25 и 30 см/, ведно със претенцията за законна лихва от 15.06.2022 г. върху сумата от 880 лева.

ОСЪЖДА М. Д. М., ЕГН ***, да заплати на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 111111 сумата от 1976.20 лева-** съдебно деловодни разноски по гр.д. №52653/2022 г. на СРС **и сумата от 973.89 лева-** съдебно деловодни разноски по ч.гр.д. №32414/2022 г. на СРС.

ОСЪЖДА „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 111111 , да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на М. Д. М., ЕГН *** сумата от 140.64 лева -** съдебно деловодни разноски по гр.д. №52653/2022 г. на СРС.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____