

РЕШЕНИЕ

№ 40

гр. Смолян, 20.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СМОЛЯН в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Райна Русева

при участието на секретаря Татяна Кишанова
като разгледа докладваното от Райна Русева Гражданско дело №
20225440100531 по описа за 2022 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Предмет на делото са предявените искове от ищцата М. Б. Х. срещу ответника "****" ЕООД, представлявано от управителя П.К., с правното основание на чл.55, ал.1, предл.3 от ЗЗД и договора за депозит от 25.11.2021г., и чл.86, ал.1 от ЗЗД, за връщане на сумата от 2000 евро- подлежащ на връщане депозит по договор за депозит от 25.11.2021г.,сключен между М. Б. Х. си "****" ЕООД, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на предявяване на иска в съда 06.06.2022г. до окончателното погасяване на задължението.

Твърденията в исковата молба са, че между страните е подписан договор за депозит, който ищцата подписала и върнала сканиран на нейния електронен адрес, тъй като бил получен подписан по електронен път, чрез брокер. Съгласно договора ищцата се задължила да заплати сумата от 2000 евро под формата на депозит за покупка на следния недвижим имот, за който „****“ ЕООД има намерение да придобие правото на строеж и се задължава да изгради и въведе в експлоатация, а именно: Апартамент № ****) със застроена площ 83,35 (осемдесет и три цяло тридесет и пет стотни), находящ се на втори жилищен етаж в жилищна сграда в УПИ****, к в . ****, местност „Прилежащи квартали на ул. „****“, гр. София.

На 26.11.2021 г., в изпълнение на договора, ищцата превела сумата от 4000 лв. по посочената в него банкова сметка на „****“ ЕООД. В договора за депозит било уговорено сключването на предварителен договор между ищцата и „****“ ЕООД до три дни от учредяване в полза на дружеството на право на строеж за посочения обект, въз основа на влязло в сила разрешение за строеж. Били уточнени продажната цена и начина на плащане. „****“ ЕООД поело задължението като клауза в предварителния договор да се задължи до 24 месеца от подписването му за своя сметка да изгради сградата, в която се намира имотът и да я въведе в експлоатация, както и да прехвърли

на ищцата правото на собственост върху апартамент №*.

Уговорено било, че ако срокът за подписване на предварителния договор за покупко-продажба не бъде спазен виновно от страна на „***“ ЕООД и/или строежът на сградата, в която се намира имотът, не започне до края на м. април 2022 г., депозитът от 2000 (две хиляди) евро ще бъде върнат на ищцата.

В края на м.април 2022г. посетила парцела, в който трябвало да се изгражда имота, и установили на място, че не само, че строителството не било започнало, но дори не били съборени старите постройки, намиращи се там. Нямамо нито ограда, нито работници. Това било в нарушение на сключения договор за депозит. Поради това на 12.05.2022 г. изпратила уведомление на официално посочения в договора за депозит електронен адрес на „***“ ЕООД, че тъй като срокът за започване на строителството не е спазен от тях, очаква да й върнат внесенния депозит. Посочила и банкова сметка за получаване на сумата.

До момента ищцата не е получила обратно сумата, нито отговор от „***“ ЕООД, като строителната площадка все още не е открита, макар че уговореният с дружеството срок за това бил до края на м. април 2022 г.

В съдебно заседание ищцата поддържа исковата си молба.

Ответната страна оспорва исковете. Представя се и писмена защита.

С внесения в срока по ГПК отговор от ответната страна „***“ ЕООД предявения иск се оспорва като неоснователен. Преди края на м.април 2022г. дружеството се е снабдило с всички необходими документи, поставящи началото на строителството, поради което строителството на сградата е започнало в уговорения срок, и не е налице предпоставка за връщане на заплатената сума. Фактическите действия по построяване на сградата също са започнали преди края на м.април 2022г. и в тази връзка се оспорват твърденията на ищцата, че строителството е закъсняло. Според договора за депозит страните по него са се съгласили, че до три дни от учредяването в полза на дружеството на право на строеж и въз основа на влязло в сила разрешение за строеж, ще подпишат предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот-апартамент №* Суперфицията в поза на ответника е учредена още в края на 2020г., а разрешението за строеж от 01.04.2022г. е влязло в сила на 22.04.2022г., т.е., срокът за сключване на предварителния договор е настъпил най- късно на 26.04.2022г. Още след издаване на разрешението за строеж - в началото на м.април и в изпълнение на поетите задължения „***“ ООД изразило готовност за сключване на предварителен договор, съответстващ на договора за депозит и изпратило на ищцата проект. В продължение на повече от месец ищцата не предприела действия за сключване на предварителен договор , въпреки че условията за подписването му били настъпили. Предходното се потвърждава от разменената email кореспонденция, като видно на 11.05.2022г. за пореден път е направен опит за уговаряне на ден и час за сключване на предварителния договор. До сключване на предварителен договор не се стигнало. Причините за липсата на такъв обаче не се дължат на поведението на ответника. Липсата на уважителни причини за ищцата за сключване на предварителния договор представлява основание за задържане на платената сума съгласно договора от 25.11.2021. Липсата на желание от страна на ищцата да сключи предварителен договор не може да се вмени в тежест на ответника, който добросъвестно е изпълнил всичките си задължения.

Поради така направените възражения от ответника се поддържа становище за отхвърляне на предявения иск.

Съдът, след преценка на изложеното в исковата молба, отговора от ответника, становищата в съдебно заседание, писмените защиты, и като обсъди събраните по

делото писмени и гласни доказателства, намира исковете за ОСНОВАТЕЛНИ по следните съображения:

Между страните не е спорно сключването на договора за депозит от 25.11.2021г., а именно между *** ЕООД и М. Б. Х., като последната декларира, че ще заплати на *** ООД сумата от 2000 евро под формата на депозит за покупка на следния недвижим имот:, за който *** ЕООД има намерението да придобие правото на строеж и се задължава да изгради и въведе в експлоатация, а именно: Апартамент №** със застроена площ 83,35 кв.м., находящ се на втори жилищен етаж в жилищна сграда в УПИ *** кв.***, местност „Прилежащи квартали на ул. ****“, гр.София. Цената на имота е 93 575 евро. С включен ДДС.

*** ООД и М. Б. Х. декларира, че до три дни от учредяването на правото на строеж в полза на дружеството за посочения обект, въз основа на влязло в сила разрешение за строеж, ще сключат предварителен договор за покупко- продажба на описания имот при плащане на цената на посочени в договора вноски.

Уговорено е, че при сключване на предварителния договор за покупко- продажба *** ООД ще се задължи в срок до 24 месеца от подписването му за своя сметка да изгради сградата, в която се намира имота и да я въведе в експлоатация, както и да прехвърли правото на собственост върху апартамент №9, посочен по- горе, на М. Б. Х. в същия срок.

В договора е предвидено, че при неспазване на срока за подписване на предварителния договор за покупко- продажба виновно от страна на *** ООД и/или строежът на сградата , в която се намира имота, не започне до края на м.април 2022г. депозитът от 2000 евро ще бъде върнат на М. Х. в срок от три работни дни /до 05.04.2022г./.

Няма спор, че депозитът е преведен в размер на 4000 лева от М. Х. на *** ООД на 26.11.2021г., видно от приложеното заверено копие от преводно нареждане от същата дата. Получаването на депозита изрично се потвърждава и от процесуалния представител на ответника в проведеното съдебно заседание на 12.10.2022г. по делото.

Свидетелят П. Г. дава показания, че при последното посещение от него в имота на 01.05.2022г. там нямало никакво започнато строителство, имало само бараки.

Свидетелят И. Ш.дава показания в същия смисъл, че при последното посещение в имота в края на м.април 2022 г. нямало наченки на строителство, дори все още имало стари сгради. При проверка констатирали, че откриването на строителната площадка е с дата 06.06.2022г.

Свидетелката М. сочи, че е изпращала разрешение за строеж на М. Х. на 26.04.2022г.

Свидетелят Ч.свидетелства, че когато ходил на място, където предстояло извършване на строителството , а именно на 26- 27април 2022г. там имало само петно със строителни материали, като същият не индивидуализира имота.

Разрешението за строеж № * на строеж Многофункционална жилищна сграда и гаражи, в ПИ ***, УПИ **-**, кв. ***в, м. Прилежащи квартали на ул. „****“, район П. е издадено на 01.04.2022 г.

С нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за строителство, № *, том *, рег. № *, дело * г. по описа на нотариус с рег. № * по в полза на строителя „***-“ ООД е учредено безсрочно възмездно право на строеж върху ПИ **** за изграждане на „Многофамилна жилищна сграда с гаражи“

Според уговореното между страните по договора за депозит *** ООД и М. Б. Х. декларира, че до три дни от учредяването на правото на строеж в полза на

дружеството за посочения обект, въз основа на влязло в сила разрешение за строеж, ще сключат предварителен договор за покупко- продажба на описания имот при плащане на цената на посочени в договора вноски.

Съгласно разпоредбата на чл.157, ал.1 от ЗУТ за начало на строежа съобразно издаденото разрешение за строеж се счита денят на съставяне на протокола за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво, а когато такъв не се изисква - датата на заверка на заповедната книга.

От ангажираните гласни доказателства безспорно се установи, че строителството не е започнало до края на м.април на 2022г.

Предвид представения протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа, от дата 02.06.2022г. и съобразно разпоредбата на чл.157, ал.1 от ЗУТ следва се приеме, че строителството не е започнало по- рано от тази дата.

По делото не се събраха и доказателства, с които да се установи, че строителството е започнало преди датата на откриване на строителната площадка. Напротив, както се посочи по- горе, свидетелските показания са еднопосочни, че до края на м.април на 2022г. на място не е имало започнал строеж.

Предвид установеното по делото, платената от ищцата сума за депозит е следвало да бъде върнат от ответника в срок до 05.04.2022 г. съгласно договореното в договора за депозит, което ответникът не е сторил.

Видно от постиганото съгласие между страните в договора за депозит, достатъчно е наличието на една от хипотезите – че срокът за подписване на предварителния договор не е спазен от страна на ответника и /или че строежът на сградата, в която се намира имота, не е започнал до края на м.април на 2022г, предполагащо основание ищцата да търси връщане на депозита от 2000 евро в срок до три работни дни / до 05.04.2022г./. В случая, по делото безспорно се установи едно от тези основания, а именно, че строежът не е започнал към посочения момен., даващо основание за ищцата да претендира връщане на процесната сума. Не се ангажираха други доказателства, водещи до друг извод, а именно че строителството е започнало преди тази дата, или че предварителния договор не е сключен по вина на М. Х.. А и както се посочи, след като е налице едно от двете основания, претенцията с правното основание на чл.55, ал.1, предл.трето от ЗЗД, се явява основателна.

Изложеното горе налага като резултат уважаване на исквете.

Ще следва с оглед изхода на делото на ищцата да се присъдят направените съдебни разноски по делото, които са в размер на 156,47 лева, представляващи платена държавна такса.

По горните мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „*** – 2“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление **** представявано от управителя П. К. К., да заплати на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД, на М. Х. Б., ЕГН*****, с адрес ****, сумата от 2 000 евро- подлежащ на връщане депозит по договор за депозит от 25.11.2021г.,сключен между М. Б. Х. си "****" ЕООД, платена на отпаднало основание по договор за депозит от 25.11.2021 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 06.06.2022 г. до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА „*** – 2“ ЕООД, ЕИК *** да заплати на М. Х. Б., ЕГН*****,

направените съдебни разноси по делото в размер на 156,47 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ОС- Смолян в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Смолян: _____