

РЕШЕНИЕ

№ 3414

гр. София, 26.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-3 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Богдана Желявска

при участието на секретаря Ели Й. Гигова
като разгледа докладваното от Богдана Желявска Гражданско дело № 20221100108414 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе пред вид:

Предявен е иск от Б. П. С., ЕГН *****, съдебен адрес: София, бул. ****, първи надпартерен етаж, вдясно, против Д.Х.Д. "ЕООД, ЕИК ****, София, кв. Княжево, ул. ****, за обявяване за окончателен склучения на 28.09.2017 г. договор за изграждане и продажба на следния недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се на 5-ти етаж, кота + 11.40, вход единствен, с общата площ на апартамента възлизаща на 77,47 кв. м., в т. ч. общи части 12,37 кв. м. и застроена площ 65,10 кв. м., ведно със съответните идеални части от УПИ VII - 264 и УПИ X-251,252, находящ се в ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес: София, ул. ****, изградена съгласно одобрен архитектурен проект, върху УПИ VIII-265, кв. 200 по плана на гр. София, м. „Подуене Редута“, с площ от 450 кв. м., при съсед: ул. „Бричебор“, ул. „Велчо Атанасов“, УПИ VII-264 и УПИ X-251,252 за сумата 58 877,20 евро /с левова равностойност 115 152.03 лв./, на основание чл.19, ал. 3 ЗЗД. С исковата молба е предявен и иск с правно основание чл. 92 ЗЗД за сумата 6 908 лв., представляваща неустойка за виновното му неизпълнение, като е поискана да се прихващане на дължимата от ответника неустойка със задължението на ищеца за заплащане на третата вноска по договора, вследствие, на което съдът да постанови, че размерът ѝ следва да бъде намален до 16 123,50 лв.

В условията на евентуалност е предявен и иск с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД срещу ответника за връщане на недължимо платената цена по предварителния договор, поради отпаднало основание, възлизаща в общ размер 92 120,53 лв., както и за заплащане на договорената неустойка в размер от 6 908 лв.

*В исковата молба се твърди, че между ищеца, в качеството му на купувач, и ответника, като продавач, на 28.09.2017 г. е сключен Предварителен договор за изграждане и продажба на недвижими имоти. По силата на договора ответното дружество се е задължило да сключи окончателен договор за покупко-продажба с ищеца, като му продаде следния недвижим имот, а именно: АПАРТАМЕНТ № 10, находящ се на 5-ти етаж, кота + 11.40, вход единствен, с общата площ на апартамента възлизаща на 77,47 кв. м., в т. ч. общи части 12,37 кв. м. и застроена площ 65,10 кв. м., ведно със съответните идеални части от УПИ VII - 264 и УПИ X-251,252, находящ се в ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес: гр. София, ул. ****, изградена съгласно одобрен архитектурен проект, върху УПИ VIII-265, кв. 200 по плана на гр. София, м. „Подуене Редута“, с площ от 450 кв. м., при съсед: ул. „Бричебор“, ул. „Велчо Атанасов“, УПИ VII-264 и УПИ X-251,252.*

Във връзка с изпълнението на задължението си да прехвърли правото на собственост върху описания по – горе имот, ответникът се е натоварил и с изграждането му, включително и със снабдяване с всички удостоверяващи годността на строежа строителни книжа.

Съгласно чл. 7 от договора, ответното дружество е следвало да изгради сградата в завършен според договора вид, удостоверено с Констативен акт за установяване на годността за приемане на строежа в рамките на 22 месеца, считано от датата на открИ.е на строителната площадка с Протокол обр. № 2 за открИ.е на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво от 10.05.2016 г., но не по-късно от 31.03.2018 г.

От своя страна, в качеството му на купувач по договора, ищецът се е задължил, съгласно чл. 5, ал. 1, да заплати продажна цена 58 877,20 евро или 115 152.03 лв. по сметка на продавача. Съгласно уговорения между страните в чл. 6, ал. 1 от предварителния договор начин на плащане, вноските е следвало да бъдат извършени в определена последователност и при настъпването на конкретни събития, а именно: - 1-ва вноска от 10 200 евро или 19 949,16 лв. в 3 - дневен срок от подписване на договора; - 2-ра вноска от 36 901,20 евро или 72 171,37 лева в 30 дневен срок от подписване на договора; - 3-та вноска от 11 776 евро или 23 031.50 лв. в 3 дневен срок от нотариалното изповядване на сделката.

Ищецът твърди, че е изплатил суми, представляващи описаните по – горе първа и втора вноска.

Констативният акт за установяване годността за приемане на строежа, според отразеното в исковата молба, е издаден на 15.02.2021 г., или близо три години след първоначално определения срок.

Заявява, че, вследствие забавата и, *съгласно чл. 20 от Договора*, в негова полза е възникнало правото да претендира *неустойка* за неспазване на крайния срок, възлизаща на *сумата 3 454 лв.*

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Договора страните са се задължили да сключат окончателен договор в изискуемата от закона нотариална форма в срок не по-късно от 30 - работни дни от датата на издаване на Разрешение за ползване. Доколкото и съобразно поетото от страна на продавача задължение строителството е следвало окончателно да приключи най-късно до

31.03.2018 г., считано от която дата да се снабди и предаде на купувача Разрешение за ползване (Акт обр. 16) на обекта в срок до 120 дни или до 30.07.2018 г. Ищецът заявява, че неколkokратно се опитвал да се свърже с ответника относно определянето на дата и час за прехвърлянето на недвижимия имот по нотариален ред, но отговор не е постъпил. В тази връзка отправил покана за окончателното изповядване на договора до ответника вх. № 33070/15.04.2022 г., чрез ЧСИ М. П., рег. № 851 на КЧСИ, район на действие - СГС, в която е даден и срок на продавача за определяне на дата и час за подписване на нотариалния акт, но в посочения срок ответникът не е предприел никакви действия.

Заедно с това счита, че продавачът по предварителния договор е изпаднал в забава спрямо него, считано от 10.09.2018 г., а, *съгласно чл. 22 от Договора* страните са се споразумели, че ако по вина на някого от контрагентите окончателният договор не бъде сключен на определената по реда на Раздел IV дата /10.09.2018 г./, неизправната страна дължи на изправната неустойка в размер 0,1 % от продажната цена за всеки просрочен ден, но не повече от 3%. – или отново *сумата 3 454 лв.*

Общият размер неустойка, която той претендира възлиза на 6 908 лв.

В тази връзка ищецът е предявил настоящия иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД и моли съда да обяви за окончателен сключения между страните предварителен договор за покупко - продажба на подробно описания недвижим имот, като осъди ответника да му заплати претендираната неустойка в размер 6 908 лв. за неизпълнение на основание чл. 92 ЗЗД и извърши прихващане между тази сума и сумата, дължима от ищцовата страна, като купувач на имота, и представляваща трета по договора вноска. След извършеното прихващане моли съда да бъде постановено тази вноска да е в размер 16 123,50 лв.

Представил е писмени доказателства.

По същество поддържа предявения иск и моли съда да го уважи със законните последици, като основателен и доказан, като, с оглед липсата на отговор и неявяването на ответника, постанови неприсъствено решение.

Претендира разноски по списък.

Ответникът Д.Х.Д. “ЕООД” – уведомен по реда на чл. 50, ал. 2 ГПК, не взема становище по исковата молба и не ангажира доказателства.

Не изпраща представител в съдебното заседание по делото.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От ищцовата страна са представени писмени доказателства досежно сключения между страните на 28.09.2017 г. предварителен договор за изграждане и продажба на процесния недвижим имот.

Доказан е и фактът на извършените плащания от купувача по предварителния договор на сума, представляващи две от договорените три вноски, съответно: - 1-ва вноска от 10 200 евро или 19 949,16 лв. в 3 - дневен срок от подписване на договора; - 2-ра вноска от 36 901,20 евро или 72 171,37 лв. в 30 дневен срок от подписване на договора /, а 3-та вноска от 11 776 евро или 23 031.50 лв. е следвало да се плати в 3 дневен срок от нотариалното изповядване на сделката.

Окончателен договор между страните за покупко – продажба на процесния недвижим имот не е сключен, въпреки опитите на ищцата и изразената от нея готовност да заплати изцяло цената имота, предмет на предварителния договор.

Доказано е наличие на забава в приемането на строежа, като актът е издаден на 15.02.2021 г., или близо три години след първоначално определения срок, както и окончателното приключване на строителството, като това е следвало да стане най-късно до 31.03.2018 г., а срокът за снабдяване и предаване на купувача на Разрешение за ползване (Акт обр. 16) е бил до 30.07.2018 г. Към настоящия момент окончателен договор не е сключен.

Договорената и дължима неустойка за неизпълнение е 0,1% от продажната цена на имота на ден, но не повече от 3%.

Съгласно удостоверение от Столична община, Дирекция „Общински приходи“ – Отдел „Надежда/Връбница“ данъчната оценка на имота е 133 935,70 лв.

Според нормата на чл. 238 ГПК, ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу него.

Съдът намира, че в настоящия случай са налице кумулативно изискуемите предпоставки за постановяване на неприсъствено решение по делото на основание чл. 238, ал. 1 ГПК, пред вид факта, че ответникът не изпрати свой представител както на първото, така и на заседанието по същество на делото, не представи отговор на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие.

ГПК въвежда формални предпоставки за постановяване на решение по този ред, като съдът не изследва по същество материалноправния спор.

С оглед на това и, пред вид изричното заявеното искане в о.с.з. от ищеца, съдът счита, че по делото следва да бъде постановено неприсъствено решение на основание чл. 238, ал. 1 ГПК без мотиви по същество, съобразно чл. 239, ал. 2 ГПК.

Съгласно 19, ал.3, ЗЗД, всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателен договор, като, в този случай договорът се счита сключен в момента, в който решението влезе в законна сила.

Съдът приема, че, съобразно разпоредбите на чл. 238 и 239 ГПК, по делото се доказва, че между страните е съществувал валидно сключен предварителен договор за покупко –

продажба и строеж на недвижим имот, който, пред вид неизпълнение от ответната страна на задължението за прехвърляне имота по нотариален ред, следва да се обяви за окончателен по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, поради което предявеният иск е основателен и доказан и следва да се уважи.

Основателен е и предявеният иск за присъждане на неустойка поради неизпълнение на основание чл. 92 ЗЗД в размер 6 908 лв. и съдът следва да го уважи.

При уважаването на иска за обявяване на предварителния договор за окончателен, съдът съобрази и разпоредбата на чл.362, ал.1 ГПК, съгласно която при иск по чл.19, ал.3 ЗЗД, ищецът трябва да изпълни поетото задължение при подписване на предварителния договор, ако е имало такова. В случая е налице задължение за плащане на част от продажната цена на имота в размер 23 031.50 лв. /левовата равностойност на сумата 11 776 евро/ като, след извършено прихващане с дължимата, описана по – горе неустойка от 6 908 лв., сумата, която следва да бъде заплатена от ищеца на ответника възлиза на 16 123,50 лв. и това следва да бъде отразено в диспозитива на съдебното решение, без да бъде постановен нарочен диспозитив по иска за неустойка.

С оглед констатацията на съда за основателност на претенцията с правно основание чл. 92 ЗЗД и извършеното прихващане, съдът намира, че *не следва да се произнася по евентуално предявената претенция* с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл.364, ал.1 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати по сметка на СО, р-н „Слатина” разноски по прехвърлянето – местен данък в размер на 2,5 % върху данъчната оценка на имота, съгласно разпоредбата на чл.47, ал.2, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ вр. Наредбата за определяне на дължимите данъци и такси в Столична община, в размер 3 348,40 лв.

Ищецът следва да заплати сумата от 133,40 лв., съгласно чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията за вписването на прехвърлянето на имота.

За тези суми следва да бъде вписана възбрана върху имота, съгласно разпоредбата на чл.364, ал.1 ГПК, като заверен препис на решението не следва да се издава до представянето на доказателства за заплащането на тези разноски по прехвърлянето на имота, съгласно разпоредбата на чл.364, ал.2 ГПК.

Пред вид изхода на спора на ищеца следва да се присъдят разноски, чиито общ размер възлиза на 8 912 лв., и включва 7 532 адвокатски хонорар и д.т. 1 380 лв. Съдът намалява размера на адвокатското възнаграждение на повереника на ищцовата страна, посочено в приложения списък, като прекомерно и счита, че същото следва да се определи съобразно Тарифата за адвокатските възнаграждения и към него се присъедини и договореното и заплатено такова за обезпечителното производство.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА за окончателен *склучения* на 28.09.2017 г. между Б. П. С., ЕГН *****, съдебен адрес: София, бул. ****, първи надпартерен етаж, вдясно, и „Д.Х.Д.“ ЕООД, ЕИК ****, София, кв. Княжево, ул. ****, *предварителен договор за изграждане и продажба на следния недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № 10*, находящ се на 5-ти етаж, кота + 11.40, вход единствен, с общата площ на апартамента възлизаща на 77,47 кв. м., в т. ч. общи части 12,37 кв. м. и застроена площ 65,10 кв. м., ведно със съответните идеални части от УПИ VII - 264 и УПИ X-251,252, находящ се в ЖИЛИЩНА СГРАДА с адрес: София, ул. ****, изградена съгласно одобрен архитектурен проект, върху УПИ VIII-265, кв. 200 по плана на гр. София, м. „Подуене Редута“, с площ от 450 кв. м., при съсед: ул. „Бричебор“, ул. „Велчо Атанасов“, УПИ VII-264 и УПИ X-251,252, за сумата 58 877,20 евро /с левова равностойност 115 152.03 лв./, *на основание чл.19, ал. 3.*

ОСЪЖДА Б. П. С. да заплати на „Д.Х.Д.“ ЕООД основание чл.362, ал.1 ГПК вр. чл.19, ал.3 ЗЗД на Б. П. С. сумата 16 123,50 лв., представляваща разликата до пълната продажна цена на имота, съгласно предварителен договор за изграждане и продажба на недвижим имот:, сключен на 28.09.2017 г.

ОСЪЖДА Б. П. С. да заплати, на основание чл.47, ал.2 ЗМДТ по сметка на Столична община, район „Слатина" местен данък 3 348,40 лв.

ОСЪЖДА Б. П. С. да заплати, на основание чл.2 от Тарифата за държавните такси, събирани от Агенцията по вписванията, сумата 133,40 лв., представляваща такса за вписване на прехвърлянето на имота.

ОСЪЖДА „Д.Х.Д.“ ЕООД да заплати на Б. П. С. разноси по делото в размер общо в размер 8 912 лв., от които: 7 532 лв. адвокатски хонорар и 1 380 лв. д.т._

ДА СЕ ВПИШЕ ВЪЗБРАНА върху имота до заплащане на разноските по прехвърлянето на основание чл.364, ал.1 ГПК.

ЗАВЕРЕН ПРЕПИС на решението да се издаде на Б. П. С. след представянето на доказателства за заплащането на местния данък, държавната такса и таксата за вписването на прехвърлянето на имота.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване, съобразно чл. 239, ал. 4 ГПК.

Съдия при Софийски градски съд: _____