

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 20165

гр. София, 07.06.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 127 СЪСТАВ, в закрито заседание на седми юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЯНА М. ФИЛИПОВА

като разглежда докладваното от ЯНА М. ФИЛИПОВА Гражданско дело № 20221110129615 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 140, ал. 3 във вр. чл. 146 ГПК.

Образувано е по искова молба на Н. И. С. против „СИ“ ЕООД, с която е предявен осъдителен иск с правно основание чл. 93, ал. 2, изр. 2 ЗЗД за сумата в размер на 6 000 лева, представляваща заплатен задатък по Предварителен договор от 17.05.2019 г. за покупко-продажба на недвижими имот, представляващ подземна гаражна клетка № 2, което съглашение е развалено от ищеца поради виновно неизпълнение на задълженията на ответника.

В исковата молба са изложени твърдения, че на 17.05.2019 г. между Н. И. С. в качеството на купувач и „СИ“ ЕООД, в качеството на продавач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ подземна гаражна клетка № 2 в сграда, находяща се в гр. София, ул. „Сливен“ № 1. Страната поддържа, че по силата на съглашението на 17.05.2019 г. заплатила на ответника сумата в размер на 6000 лева, представляваща съгласно чл. 2, буква „Б“ от договора задатък, а на 17.06.2019 г. сумата в размер на 4525,30 лева, явяваща се остатък от уговорената продажна цена. В исковата молба са изложени твърдения, че ответникът се задължил да прехвърли на ищеца правото на собственост върху описания недвижим имот в срок до 07.06.2019 г. Ищецът поддържа, че ответното дружество не изпълнило поетото с договора задължение, тъй като „СИ“ ЕООД не едноличен собственик на вещта, поради което обстоятелство двама нотариуси отказали да изповядат сделката. В исковата молба са изложени твърдения, че Н. С. отправила извънсъдебно изявление за разваляне на договора поради неизпълнение от страна на ответника, като с влязло в сила Решение от 21.01.2022 г. по гр. д. № 54097/2019 г., по описа на СРС, І ГО, 45 с-в, дружеството на основание чл. 55, ал. 1, пред. 3 вр. чл. 87, ал. 1 ЗЗД е осъдено да върне платената от ищцата по разваляния предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имот цена в размер общо на 10525,30 лева, явяваща се сбор от еднократно дадената сума от 6000 лева (задатък) и сумата в размер на 4525,30 лева, явяваща се остатък от пазарната цена на имота. Страната поддържа, че с постановеното съдебно решение е присъден еднократния размер на дадения задатък, но доколкото съгласно чл. 9 от съглашението при разваляне на договора по вина на продавача, последният дължи връщане на задатъка в двоен размер, за ищеца е налице правен интерес от предявяване на осъдителен иск за незаплатения двоен размер на даденото. Направено е искане сторените от ищеца съдебни разноски да бъдат възложени в тежест на ответното дружество.

Ведно с исковата молба са представени документи, за които е направено искане да бъдат приети като писмени доказателства.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът чрез процесуалния си представител оспорва

предявения иск като недопустим и неоснователен. Представителят на страната поддържа, че настоящото производство е недопустимо, тъй като с влязло в сила Решение от 21.01.2022 г. по гр. д. № 54097/2019 г., по описа на СРС, I ГО, 45 с-в, спорът относно съществуването на процесния предварителен договор е решен със сила на пресъдено нещо. В подадения отговор са развити съображения, че доколкото ищецът в качеството си на купувач по договора е развалил едностранно съглашението на основание чл. 87, ал. 2 ЗЗД правото му да претендира задатък в двоен размер в хипотезата на чл. 93 ЗЗД е погасено. В допълнение е отбелязано, че правото да се иска дадения задатък в двоен размер е налице в хипотеза на отказ от договора, каквато в случая не е налице, тъй като съглашението между страните не съществува поради неговото разваляне със задна дата. По същество на спора представителят на страната поддържа, че дружеството е добросъвестна страна по предварителния договор за покупко-продажба, като ищцата е могла да извърши справка относно собствеността на имота. В подадения отговор са изложени твърдения, че към момента на сключване на процесната сделка управителят на дружество-продавач е бил със съзнанието, че предмет на договора е право на собственост върху вещ еднолична собственост на „СИ“ ЕООД, възникнала вследствие на преустройство. В допълнение е отбелязано, че ищцата не е изправна страна по договора, поради забава в плащането на уговорената продажна цена. В подадения отговор са изложени твърдения, че дружеството е изправна страна по сделката, доколкото продавачът е изразил готовност да прехвърли притежаваните идеални части от правото на собственост върху процесната гаражна клетка. Процесуалният представител на страната навежда възражение за нищожност на клаузата от процесния договор относно размера на задатъка, тъй като същата накърнява добрите нрави и принципите на справедливост, доколкото двойният размер на дадения задатък надвишава уговорената продажна цена. В подадения отговор са изложени съображения, че размерът на задатъка многократно надвишава обичайния такъв от 10 % от цената на сделката. При условията на евентуалност е направено искане за намаляване на задатъка поради прекомерност. В исковата молба са изложени твърдения, че към момента на сключване на процесния предварителен договор дружеството е предало владението върху гаражната клетка на ищцата, която и към момента на подаване на отговора продължава да ползва имота. Представителят на страната поддържа, че дружеството е върнало на ищцата получените по силата на развалияния предварителен договор суми, но Н. С. не е предала ключовете от гаражната клетка и продължава да ползва имота без да заплаща обезщетение. С подадения отговор е направено възражение за прихващане с насрещно вземане на ответното дружество срещу ищцата за сумата в размер на 6000 лева, представляваща обезщетение за лишаване от ползване на процесния имот за периода от 17.05.2019 г. до 17.07.2022 г. По изложените съображения е направено искане предявеният с исковата молба иск да бъде отхвърлен, като сторените от ответника съдебни разноски да бъдат възложени в тежест на ищеца.

Ведно с отговора на исковата молба са представени документи, за които е направено искане да бъдат приети като писмени доказателства по делото. Направено е и искане производството по гр. д. 54097/2019 г. по описа на СРС, 45 състав да бъде изискано и приложено към настоящото дело. Направено е искане за допускане на съдебно-оценителна експертиза със задача да бъде определен пазарния наем на процесния имот за процесния период. Направено е и искане за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане за установяване на обстоятелството, че ищцата владее процесния недвижим имот.

По допустимостта на предявения иск:

Съдът намира, че не е налице идентитет между предмета на спора по гр. д. № 54097/19 г. по описа на СРС, 45 състав, по който е разгледан по същество иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД и настоящия спор по чл. 93 ЗЗД.

По доказателствената тежест на спора и направените от страните доказателствени искания, съдът намира следното:

В доказателствена тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 93, изр. 2 ЗЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване, че между страните по спора

е възникнало валидно облигационно правоотношение по договор, чието изпълнение е обезпечено с даване на задатък, неизпълнение от страната, която е получила задатъка, отказ (разваляне) от другата страна – тази, която е дала задатъка, като последната трябва да е изправна – да е изпълнила задълженията си по договора или да е готова да престира и спазване на особените изисквания, предвидени в договора. В доказателствена тежест на ответника е да установи, че е изправна страна по процесния договор или в случай на неизпълнение е погасил вземането. В доказателствена тежест на ответника е да установи възраженията за нищожност на процесната клауза за задатък.

В доказателствена тежест на ответника по своевременно заявеното възражение за прихващане с насрещно парично вземане с правно основание чл. 59 ЗЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване, че в процесния период е притежавал право на собственост върху имота, че насрещната страна е упражнявала фактическа власт върху вещта, както и размерът на ползата, от която е бил лишен, а в тежест на Н. С. е да установи, че е имала годно правно основание за ползване на вещта, респ. че в погасила задължение за плащане на обезщетение.

Съдът намира, че следва да уважи формулираните от страните доказателствени искания като допустими, относими и необходими за изясняване на спора от фактическа страна.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

СЪОБЩАВА на страните проекта за доклад по делото, съгласно мотивната част на настоящото определение.

ПРИЕМА като писмени доказателства по делото представените ведно с исковата молба и отговора документи.

ДА СЕ ИЗИСКА за послужване производството по гр. д. № 54097/2019 г., по описа на СРС, I ГО, 45 състав.

ДОПУСКА изслушване на съдебно-оценителна експертиза със задачи, формулирани в подадения отговор на искова молба, при депозит в размер на 300 лева, вносим от ответника в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение.

НАЗНАЧАВА за вещо лице по допуснатата съдебно-оценителска експертиза Бойко Терзиев, който да бъде уведомен за поставените задачи и датата на насроченото открито съдебно заседание след представяне на доказателство за внесен депозит.

УКАЗВА на деловодителя на съдебния състав при постъпване на доказателство за внесен депозит по допуснатата експертиза в пълен размер да уведоми вещото лице без да докладва отново делото на съдията-докладчик.

УКАЗВА на деловодителя на съдебния състав при постъпване на изготвено заключение по допуснатата експертиза, същото да се приложи по делото и да се докладва на съдията-докладчик от секретаря при докладване на делата за насроченото открито съдебно заседание.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане по искане на ответника.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито заседание на 03.10.2023 г. от 13.45 часа, за когато да се призват страните, **като им се връчи препис от настоящото определение**, на ищеца и препис от отговора на исковата молба.

УКАЗВА на страните, че в случай че отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. При неизпълнение на това задължение всички

съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____