

РЕШЕНИЕ

№ 9515

гр. С, 25.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: П. Т. С. ВЛ.

при участието на секретаря С ЕМ. Д.
като разглежда докладваното от П. Т. С. ВЛ. Гражданско дело № 20211110147898 по описа за 2021 година

Предявен е иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Софийският районен съд е сезиран с конститутивен иск с правно основание чл.19, ал.3 ЗЗД, предявен от Н. ХР. ИВ., с ЕГН ***** и АНГ. Б. АТ., с ЕГН ***** срещу „ф-ма“ АД, с ЕИК ***** и „ф-ма“ ЕООД, с ЕИК ***** за обявяване за окончателен в отношенията между страните на Предварителен договор от 17.05.2019г. за покупко-продажба на недвижим имот – апартамент № 7, находящ се в град С, кв. „Г“, ул. „П Г“ №118, блок А, ет. 3, кота + 5,90 метра, със застроена площ от 83.20 кв.м., състоящ се от входно антре, коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, техническо помещение и тераса, при съсед: дворно място, ап. № 8, складово помещение, коридор-стълбище, заедно с 4,676 % ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 8,46 кв.м. или с обща застроена площ от 91,66 кв.м., заедно с 70,89 кв.м. земя от дворното място, с идентификатор 14831.65.01.21.5.7, както и паркомясто А7. Претендират направените разноски в настоящото производство.

Ищецът твърди, че за гореописаните имоти страните договорили продажна цена в размер на 84 660 евро с включен ДДС или тяхната левова равностойност към деня на окончателното плащане. Поддържат, че в изпълнение на договореното ищите заплатили първа вноска в размер на 20% (по 16 558,06 лева на всяка от сметките на ответниците), в срок от 15 дни от подписване на договора – 20.05.2019 г., за което били издадени четири броя фактури: №044/21.05.2019 г., №045/21.05.2019 г., № 1784/17.05.2019 г. и № 1785/17.05.2019 г. Съгласно договора ответниците-продавачи е следвало да въведат в експлоатация имота с акт обр. № 16 не по-късно от 31.07.2020 г., като същият бил издаден едва на 23.06.2021 г. Заявяват, че са предприели всички

необходими действия за изпълнение задълженията си по договора, като за закупуване на имота им е отпуснат банков заем и са се снабдили с всички необходими документи за изповядване на сделката. Твърдят, че след повече от една година закъснение и множество отправени покани за подписването на окончателен договор, ответниците се укриват, създават пречки и не изпълняват задълженията си по договора, което поражда правния им интерес от предявяване на настоящия иск.

Ответникът „ф-ма“ АД оспорва предявения иск. Не оспорва, че между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на посочения недвижим имот, както и че ищците са заплатили първата вноска по договора в размер на 16 932 евро. Поддържа, че с оглед развилата се епидемия от Covid-19 и въведеното в страната извънредно положение изграждането и въвеждането в експлоатация било забавено, за което ищците били надлежно уведомени и срещу което не възразили. Впоследствие купувачите поискали процесният имот да бъде преустроен от двустаен в тристаен апартамент, за което ответниците предприели необходимите фактически и правни действия. Ответникът „ф-ма“ АД заявява, че е изпратил покана до ищците за подписването на анекс към договора, в който да бъде отчетено промененото състояние на апартамента и да му бъде заплатено допълнително възнаграждение в размер на 3 342 лева с ДДС за извършеното преустройство. Въпреки проведената в периода от 04.08.2021 г. до 07.08.2021 г. кореспонденция между страните, ищците не заплатили поисканото допълнително възнаграждение. Ответникът поддържа, че съгласно уговореното, купувачите е следвало да заплатят остатъка от продажната цена в 30-дневен срок от издаването на удостоверение за въвеждане в експлоатация или в случая до 23.07.2021 г., което не било сторено. С оглед неизпълнението от страна на ищците на задължението им да заплатят продажната цена по договора, продавачите развалили едностранно същия, считано от 24.08.2021 г., за което ищците били уведомени на 24.08.2021 г. Поради непредставяне на актуални банкови сметки от страна на купувачите, заплатената от тях сума в размер на 16 932 евро била депозирана по сметка на нотариус Иван Дехтеров, рег. № 039, с район на действие СРС. С изрична покана от 16.09.2021 г. ищците били уведомени за това и за възможността сумата да бъде преведена от нотариуса по тяхна банкова сметка в срок до 16.11.2021 г. Счита, че дори да се приеме, че продавачите са били в забава с изпълнението на задълженията им по договора за изграждане на процесния недвижим имот, то последващата забава от страна на ищците за заплащане на пълната продажна цена по договора, освобождава ответниците от последиците на тяхната забава, поради което към месец август 2021 г. е била налице забава само от страна на купувачите по договора. С оглед гореизложеното счита предявения иск за неоснователен и моли за неговото отхвърляне.

Ответникът „ф-ма“ ЕООД, с ЕИК ***** не е подал отговор в срока по чл. 131 ГПК.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235

от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото са признати за безспорни и ненуждаещи се от доказване в отношенията между страните обстоятелствата, че на 17.05.2019 г. между тях е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – апартамент № 7, находящ се в град С, кв. „Г“, ул. „П Г“ №118, блок А, ет. 3, кота + 5,90 метра, със застроена площ от 83.20 кв.м., състоящ се от входно антре, коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, техническо помещение и тераса, при съсед: дворно място, ап. № 8, складово помещение, коридор-стълбище, заедно с 4,676 % ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 8,46 кв.м. или с обща застроена площ от 91,66 кв.м., заедно с 70,89 кв.м. земя от дворното място, с идентификатор 14831.65.01.21.5.7, както и паркомясто А7, като в изпълнение на задължението си по него ищците са заплатили на ответниците първа вноса в размер на 20% от продажната цена на имота в размер на 16 932 евро.

Видно от представения Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.05.2019 г. е уговорена конкретна степен на завършеност на имота, предмет на договора, като е предвидено, че извършване на допълнителни дейности по желание на купувача се договарят и заплащат допълнително. Съгласно т.3 окончателен договор за покупко-продажба на самостоятелния обект, описан в договора, следва да бъде сключен в срок до 30 дни от датата на въвеждане в експлоатация на сградата. В т.5 е уговорена продажна цена от 84660 евро, с включен ДДС, а в т.6 и плащането ѝ по определен и огасителен план – първа вноса в размер на 20% от уточнената крайна пазарна цена или 16932 евро, платима в 15 дневен срок от подписване на договора; втора вноса в размер на 80 % от цената или 67728 евро в срок от 30 дни след получаване на разрешение за ползване. Съгласно т.7 построяването и въвеждането на сградата в експлоатация е следвало да се извърши не по-късно от 31.07.2020г.

В т.12 е предвидена неустойка при закъснение да бъде извършено прехвърляне на собствеността по вина на продавача, а в т.13 е предвидено, че при закъснение, без да се посочва за изпълнение на кое задължение се отнася, поради което следва да се приеме, че разпоредбата се отнася до закъснение в изпълнението на което и да е задължение по договора, продължило повече от 30 дни, изправната страна може да иска разваляне на договора.

От електронно писмо, получаването на което не е оспорено от Н. ХР. ИВ., на стр.70 от делото, се установява, че на 29.04.2020г. „ф-ма“ АД е уведомило ищцата за причини за допуснато забавяне при изпълнение на строителната програма, дължащо се на въведени ограничителни мерки във връзка с извънредното положение, като я уведомяват, че предвиждат извършване на строителните дейности, изисквани от обхвата на Акт 15 към 15.06.2020г.

От представено Удостоверение за въвеждане в експлоатация №570/23.06.2021г. се установява, че строежът е въведен в експлоатация почти 11 месеца по-късно от предвидения краен срок с т.7 на Предварителния договор.

От имейл кореспонденция от 07.07.2021г., представена от ответниците се установява, че Н. ХР. ИВ. е уведомена за издаденото Удостоверение за експлоатация на електронната ѝ поща, като е приложено и копие от същото. Получаване на копие от удостоверението за въвеждане в експлоатация не е оспорено от ищците.

Не се установява заплащане на втората вноска от продажната цена в срока, уговорен в т.6 - 30 дни след получаване на разрешение за ползване.

От представената от ответниците имейл кореспонденция се установява, че на 20.07.2021г., 28.07.2021г. и 02.08.2021г. от „ОББ“ АД са изискани документи, необходими за подписване на договор за кредит, като част от поисканите документи са изпратени от служител с имейл с разширение, което сочи, че представлява „ф-ма“ АД.

Представено е Потвърждение от „ОББ“ АД до Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ. от 05.10.2021г., че на 19.08.2021г. от 11ч. в кантората на Нотариус И И е бил записан час за сделка, свързана с покупко-продажбата на апаратамент 7А. Въз основа на издадено по делото съдебно удостоверение от „ОББ“ АД е представено друго такова, от което се установява, че на 08.07.2021г. Н. ХР. ИВ., като кредитополучател и АНГ. Б. АТ., като съдлъжник, са входирили искане за ипотечен кредит в размер на 149000лв. за закупуване и ремонт на имот, като с решение от 12.08.2021г. е одобрено отпускането на кредита. Договор за кредит обаче не е сключен, но удостоверяват, че банката е получила всички документи, които са били необходими за сключване на договора и изповядване на сделката.

От имейли, изпратени от „ф-ма“ АД до Н.И. на 06.08.2021г., 10.08.2021г. и 11.08.2021г. се установява, че между страните е разменяна кореспонденция и са изпращани документи, необходими за сключване на окончателен договор, като при всички писма, темата е „Относно:Изповядване на сделка за ап.7А“. На 04.08.2021г. Н.И. е изпратила имейл до „ф-ма“ АД с искане да ѝ бъде предоставен проект за текста на Анекс към предварителния договор за запознаване, като такъв ѝ е изпратен на следващия ден. Видно от представения проект, същия се отнася до договаряне на стойност на допълнителни СМР в апартамента, като същия от двустаен е преустроен в тристаен. Не се спори между страните, че не са сключили анекс към предварителния договор.

От имейл на „ф-ма“ АД до адвокат Ч Т, с копие до Н.И., изпратен на 18.08.2021г. относно имейл на адв.Т. от 17.08.2021г. се установява, че „ф-ма“ АД е било уведомено от ищцата за насрочена дата и час за изповядване на нотариалната сделка на 17.08.2021г. в 16.34ч. с мейл от Н.И. и А.А., като същите не били предварително съгласувани с дружеството, поради което управителя на „ф-ма“ ЕООД

бил възпрепятстван да присъства, за което уведомил ищците по телефона. Посочват, че считат за целесъобразно следващата дата да бъде предварително съгласувана. Обръщат внимание за направеното преустройство и че са изпратили всички документи на банката.

По делото е представено Нотариално известие от „ф-ма“ АД и „ф-ма“ ЕООД до Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ., с което ги известяват, че развалят считано от 24.08.2021г. сключения Предварителен договор. На гърба на поканата е отбелязано единствено, че е представена пред нотариуса на 24.08.2021г., но не и дали е връчена на адресатите и кога.

В имейл на „ф-ма“ АД от 08.09.2021г. до Ч.Т., с копие до Н.И., е посочено, че на 24.08.2021г. надлежно са уведомили адресатите на писмото, че прекратяват предварителния договор, като са изразили и готовност да възстановят платените по него суми. В писмото е записано, че се прилага писмо от 24.08.2021г., което Н.И. и А.А. били получили, видно от обратните разписки. От имейла обаче не е видно да има приложения, а още по-малко какви са те. По делото не са представени разписките, за които се пише в имейла.

От имейл от 17.09.2021г. на „ф-ма“ АД до Н.И. и адв.Т. е видно, че дружеството им е изпратило Нотариална покана, приложена по делото. От текста на същата се установява, че на 16.09.2021г. е съставен протокол, с който е депозирана по сметка на Нотариус И Д левовата равностойност на 16932 евро, сума за възстановяване на авансово заплатената от купувачите част от продажната цена. Посочено че, че при явяване на Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ., или на техен пълномощник в срок до 16.11.2021г. сумата ще бъде преведена от сметката на нотариуса по посочена от тях сметка. Няма данни Нотариалната покана от 16.09.2021г. да е връчена на страните, извън изпратения имейл, като ищците не оспорват получаването му. От Удостоверение от 12.05.2022г. на Нотариус И Д се установява, че до датата на издаване на удостоверението нито една от страните не се е явила и не е поискала плащане на сумата.

Представени са Удостоверения за задължения по чл.87, ал.6 от ДОПК, от които се установява, че към 15.06.2022г. Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ. нямат задължения за местни данъци и такса битови отпадъци към СО. Представени са и удостоверения за липса на публични задължения, издадени от НАП.

По делото са депозирани свидетелски показания от В М Г, който посочва, че е извършвал довършителни СМР в процесния имот преди повече от година – фаянс в банята, кухнята, коридора, мокрото помещение, шпакловка в банята и мокрото помещение, разводки на въздухопроводи и канал. Бил допуснат в имота от А.А. със знанието на техниците, които му предоставили ключ. Поправил някои неизпълнени или некачествени СМР. Работил два месеца за което получил над 3700лв.

Показания са депозирани и от В П П, който също е полагал труд в имота, за

който му е било заплатено.

Свидетелски показания са дадени и от М Б Ч, служител на „ф-ма“ АД, на длъжност „Технически ръководител“, който е бил ангажиран пряко по изпълнението на процесния обект. Описва периодите на извършване на стоителството, като посочва, че Акт №15, който касае предаването на строежа от строителната фирма на инвеститора, т.е. вече приключен строеж е издаден с по-малко от 3 месеца закъснение. Всички клиенти били уведомени за закъснението, като не били постъпвали възражения, дори и от ищите. Посочва преустройството, което е следвало да се извърши по тяхно искане и сумата, с която се е оскъпил строежа, като набляга на обстоятелството, че сумата е само по цени на строителя, без никаква надценка от тяхна страна. Заявява, че това е единствения спор, като всичките 30 апартамента са прехвърлени на клиентите.

При така установената фактическа обстановка настоящият съдебен състав намира от правна страна следното:

Уважаването на предявеният иск с правно основание чл. 19 ал. 3 от ЗЗД е предпоставено от положителното установяване, че между страните е сключен валиден предварителен договор за продажба на имот, съдържащ всички съществени клаузи на окончателния, както и че ищецът е изправна страна по договора. Съдът следва съобразно задълженията си по чл. 363 ГПК да установи също, че продавачът по предварителния договор е собственик на имота и че са налице законовите изискванията за прехвърляне на собствеността по нотариален ред.

Съдът намира, че между продавачите „ф-ма“ АД и „ф-ма“ ЕООД и ищите, е сключен в изискуемата по чл. 19, ал. 1 ЗЗД писмена форма за валидност действителен предварителен договор, по силата на който „ф-ма“ АД и „ф-ма“ ЕООД са се задължили да прехвърлят на Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ. правото на собственост върху недвижим имот, подлежащ на построяване, който е индивидуализиран точно и ясно, срещу уговорена продажна цена. Страните не оспорват обстоятелството, че предварителният договорът е подписан между тях, както и не оспорват заплащане на първа вноска от продажната цена. Не се спори и, че окончателен договор не е сключен.

По отношение наличието на право на собственост по отношение на имота, настоящия състав намира, че същото следва да се преценява към момента на приключване на устните състезания. От „ф-ма“ АД и „ф-ма“ ЕООД не се твърди, а и не се представят доказателства за разпореждане с имота.

С конститутивния иск по чл.19, ал.3 ЗЗД разполага изправната страна по договора, поради което следва да се установи дали независимо от липсата на плащане на пълния размер на продажната цена, ищите като купувачи имат това качество. Съгласно чл.362, ал.1 ГПК при иск по чл. 19, ал. 3 от Закона за задълженията и договорите, ако според предварителния договор ищецът трябва да изпълни свое насрещно задължение при сключването на окончателния договор, съдът постановява

решение, което замества окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. В този случай ищецът трябва да изпълни задължението си в двуседмичен срок от влизането в сила на решението, включително чрез прихващане на платените от него за сметка на ответника задължения към държавата.

Съгласно т.3 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.05.2019 г. окончателен договор за покупко-продажба на самостоятелния обект, описан в договора, следва да бъде сключен в срок до 30 дни от датата на въвеждане в експлоатация на сградата, а съгласно т.6 втората вноска от продажната цена в размер на 80 % от цената или 67728 евро в срок от 30 дни след получаване на разрешение за ползване. Независимо от разликата в използваната терминология в двете клаузи, се касае за един и същ начален момент на задълженията на двете страни. Удостоверението за експлоатация на стр.15 по делото представлява разрешение за въвеждане на строежа в експлоатация, т.е. разрешение за ползването му при спазване на законовите разпоредби. Следователно окончателен договор е следвало да се сключи в 30 дневен срок след като инвеститора е получил удостоверението за въвеждане в експлоатация, което с оглед приетото в т.6 на договора е и крайния момент за заплащане на останалата незаплатена част от продажната цена. С оглед на изложеното приложима се явява разпоредбата на чл.362, ал.1 ЗЗД, купувачите е следвало да изпълнят задължението си за заплащане на продажната цена най-късно при сключване на окончателния договор. Настоящия състав намира, че неизпълнението от страна на ищите на задължение за заплащане на стойност на допълнително поръчани и извършени СМР, не представлява неизпълнение на задължение по предварителния договор, това е така доколкото Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.05.2019 г. има комплексен смесен характер – на договор за изработка, по силата на който едната страна се е задължила да построи обекта до конкретна степен на завършеност и на предварителен договор, инкорпориращ задължение за прехвърляне на собствеността по отношение на вече завършения обект. Задължението за заплащане на стойността на допълнителни СМР, извън описаните в договора, не е елемент от съдържанието на предварителния договор, а на договора за изработка, поради което и неизпълнението му не представлява неизпълнение на задължение по предварителния договор за покупко-продажба. Не се установява Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ. да са в неизпълнение на друго свое задължение по предварителния договор, извън задължението за заплащане на продажната цена. Доколкото обаче е на лице законово разрешение това задължение да бъде изпълнено в определен срок след постановяване на заместващото договора решение, то това неизпълнение не е пречка за упражняване на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД.

За да бъде уважен конститутивния иск за обявяване на предварителния договор за окончателен, то последния следва да действа между страните към момента на подаване на иска. Съгласно т.13 от Предварителен договор за покупко-продажба на

недвижим имот от 17.05.2019 г. при закъснение продължило повече от 30 дни изправната страна може да иска разваляне на договора. От клаузата е видно, че възможността за разваляне на договора е предоставена на изправната страна и то към определен момент – забава за изпълнение на което и да е задължение по предварителния договор, продължило повече от 30 дни. Установява се по делото, че Удостоверение за въвеждане в експлоатация №570/23.06.2021г. е връчено на Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ. на 07.07.2021г., поради което същите е следвало да заплатят втората вноска от продажната цена до 08.08.2021г. Правото на изправната страна по т.13 от договора обаче е можело да се упражни 30 дни след края на посочения срок – на 08.09.2021г. Исковата молба е подадена на 18.08.2021г., поради което към момента на подаването ѝ дружествата продавачи не са разполагали с правото да развалят договора на посоченото в него основание.

От ответниците се твърди, че Нотариална покана за разваляне на договора е връчена на ищите на 24.08.2021г., т.е. след образуване на делото, като това твърдение следва да се оценява при условията на чл.235 ГПК, доколкото предварителния договор следва да действа между страните и към момента на приключване на съдебното дирене в първа инстанция. Доказателства за връчването не са представени, но дори и да е извършено връчване на посочената дата, то не е могло да произведе действие доколкото изявлението за разваляне е преждевременно, поради това, че към 24.08.2021г. „ф-ма“ АД и „ф-ма“ ЕООД все още не са разполагали с правото да развалят договора.

Дори и да се приеме, че „ф-ма“ АД и „ф-ма“ ЕООД са могли да упражнят правото да развалят договора и в по-ранен момент от предвидения в договора, то по делото не се доказва отправеното изявление за разваляне да е породило действие с оглед на следното:

Съгласно чл.87, ал.1 и ал.2 ЗЗД когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма.

Кредиторът може да заяви на длъжника, че разваля договора и без да даде срок, ако изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, ако поради забава на длъжника то е станало безполезно или ако задължението е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време.

Правото да се развали двустранен договор е преобразуващо по своя характер. Същото се упражнява с едностранно волеизявление и възниква при наличие на неизпълнение по един двустранен договор. Прието е, че в чл. 87, ал. 1 ЗЗД са уредени

елементите от фактическия състав, като общото правило е, че договорът се разваля от изправната страна с извънсъдебно едностранно изявление до длъжника, като упражняването на това право се предпоставя от предупреждение, свързано с искане за изпълнение в подходящ срок, както и с изявление, че договорът се смята за развален в случай на неизпълнение в дадения срок. Разпоредбата на чл. 87, ал. 1 ЗЗД, установяваща предпоставки за едностранно прекратяване на двустранни договори при виновно неизпълнение, е диспозитивна и страните по договора са свободни и могат да се отклонят от тях, ако уговорят други условия и начин на разваляне. Когато развалянето се извършва извънсъдебно, прекратителното действие настъпва от момента на получаване на предупреждение от длъжника и след изтичане на срока, а ако такъв не е следвало да бъде даден, от момента на достигане на уведомлението до длъжника.

В общия случай развалянето се извършва извънсъдебно, на осн.чл.87, ал.1 ЗЗД и прекратителното действие настъпва от момента на получаване на предупреждението от длъжника и изтичане на дадения срок. При сключен в писмена форма договор, предупреждението, на осн.чл.87, ал.1, изр.2 ЗЗД също следва да се направи писмено. То може да се отправи по пощата, чрез нотариална покана или с исковата молба. Съгласно чл.72, ал.4 ЗЗД, който намира приложение в случаите на извънсъдебно разваляне на договорната връзка, писмените изявления и съобщения, от каквото и да било естество, се считат за извършени в срока, ако са предадени на пощата, по телеграфа или с радиograma до изтичането на двадесет и четвъртия час от последния ден на срока. Аналогични правни последици има нотариалното производство по връчване на нотариална покана. На осн.чл.592 ГПК - нотариусът извършва връчване на представена му от молителя нотариална покана и всякакви други съобщения, предупреждения и отговори във връзка с гражданскоправни отношения, на адресата, като отбелязва върху екземплярите от тях, че поканата е била съобщена на лицето, до което се отнася. Съгласно чл.7, ал.1, т.5 от Наредба № 32/29.01.1997г. за служебните архиви на нотариусите и нотариалните кантори всеки нотариус води общ регистър, в който се записват приетите нотариални покани. В чл.17 от Наредбата е регламентирано, че удостоверителните надписи върху документите могат да се поставят с щемпели по образец съгласно приложение № 6. По отношение на нотариалните покани е предвиден образец за щемпел за удостоверяване от нотариуса на представянето на нотариалната покана пред него на вписаната дата от съответното лице и отделен образец за щемпел за удостоверяване връчването на екземпляр от нотариалната покана на адресата. Връчването на нотариалната покана на длъжника / независимо от способите за това – от нотариуса лично на адресата, при отказ на адресата или чрез залепване на уведомление по чл. 47, ал.1 и 2 ГПК/, ако е редовно, ще породи действието на развалянето.

Видно от Нотариално известие рег.№22789, том V*, №147 от 24.08.2021г. върху същото е поставен щемпел на Нотариус И Д, че същото му е представено от

изпращача, но не е поставен щемпел, удостоверяващ връчването на адресата. По делото не са представени никакви доказателства за връчване на известието на купувачите по предватителния договор. В един от имейлите на „ф-ма“ АД до адв.Т. е вписано, че дружествата разполага с разписки за връчване на известието на Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ., но такива не са представени по делото. От имейла, в който е посочено, че известието, като приложение, се изпраща на адв.Т. и на Н.И., не се установява наличие на приложения, т.е. това, че към писмото е било прикачено известието не е видно от разпечатката на имейла, приложена на стр.78 от делото.

Следователно по делото не се доказва известие, съдържащо изявление за разваляне на договора да е достигнало до другата страна, поради което изявлението не е породило целените правни последици.

Дори да се приеме, че изявлението е връчено на Н. ХР. ИВ. и АНГ. Б. АТ. с имейл на стр.78 от делото или с отговора на исковата молба, видно от съдържанието му не е даден допълнителен срок за изпълнение, така както изисква чл.87, ал.1 ЗЗД. В разпоредбата на чл.87, ал.2 ЗЗД са предвидени хипотези, при които кредиторът може да развали договора без отправяне на искане за изпълнение в подходящ срок. Става въпрос за безусловно изявление за разваляне на договора, което е приложимо при настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът носи отговорност, или при безполезност на изпълнението, настъпила в резултат на забава на длъжника, или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време /фикс сделки/. В случая не може да има невъзможност за изпълнение, доколкото се касае за заплащане на продажна цена и по делото е установено, че в полза на купувачите е имало взето решение на конкретна банка за отпускане на ипотечен кредит. Когато се касае за безполезност на изпълнението, то трябва да е настъпило в резултат на виновната забава на длъжника. При тази предпоставка за безусловно разваляне на договора кредиторът следва да установи по безспорен начин отпадането на интереса от изпълнението, настъпило именно в резултат на забавата на длъжника./В този смисъл решение по т.д. № 1002/11г., решение по т.д. № 888/09г., решение по т.д. № 116/11г. и др./ . По делото нито се твърди, нито се доказва сочената предпоставка за безусловно разваляне. Не се касае и за фикс сделка доколкото момента на плащане не е точно определена дата, а срок и е на лице обвързаност на насрещни задължения. Поради изложеното продавачите е следвало да предоставят подходящ срок за изпълнение, което не е направено.

Съгласно Решение №4 от 23.06.2017г., постановено по т.д. №50183/2016г. по описа на ВКС, IV г.о. едностранното изявление за разваляне на договора по чл.87, ал.1 ЗЗД трябва да съдържа подходящ срок за изпълнение, независимо от това дали падежът вече е настъпил, или настъпва по силата на изявлението. Ако посоченият срок е подходящ, ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането му, а ако изявлението не съдържа срок или срокът е недостатъчен, ефектът

на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. Затова с исковата молба може да бъде развален всеки двустранен договор, независимо от това дали в нея е посочен подходящ срок за изпълнение, не е посочен никакъв срок, или посоченият срок е недостатъчен. Договорът се счита развален с исковата молба, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. В случая обаче поканата е достигнала до другата страна не с искова молба, а с отговор на такава и е на лице законова разпоредба, която позволява насрещното задължение по предварителен договор да се изпълни в определен срок след постановяване на съдебното решение.

Следователно липсата на предоставен подходящ срок за изпълнение съгласно чл.87, ал.2 ЗЗД е довела до невъзможност изявлението да породи действие и процесния договор не може да се счете за развален.

Поради наличие на действащ между страните договор, то на изследване подлежи възражението на ответната страна за липса на идентичност между описания в договора имот и действително съществуващия такъв, поради извършено преустройство от двустаен в тристаен.

При постановяване на положително решение по [чл. 19, ал. 3 ЗЗД](#), което замества окончателния договор, съдът възпроизвежда в него съдържанието на предварителния договор. Под съдържание на договора обаче следва да се разбира уговореното, правата и задълженията, а не буквалното описание на продаваемия имот – в този смисъл Решение № 140 от 9.05.2012 г. на ВКС по гр. д. № 832/2011 г., * г. о., ГК

Описанието на имота в предварителния договор не съответства напълно с това на реално построен имот, поради поисканото и осъществено преустройство, което не е спорно между страните. Имота обаче не е променен нито по местонахождение в новопостроената сграда, нито като площ, не са променени и съседите на имота, нито придобиваните идеални части от общите части на сградата. Променен е единствено броя на помещенията в имота, което е несъществен елемент от описанието на един недвижим имот. В предварителния договор се съдържа недвусмислено изявената от продавача воля да прехвърли конкретно индивидуализиран съсобствен недвижим имот след построяване на сградата, в която е предвидено да се намира. Продажба на бъдеща вещ не е нищожна, а окончателният договор следва да бъде заместен с решение по [чл. 19, ал. 3 ЗЗД](#) за новосъздадения обект, когато се установи идентичност въз основа съдържанието на предварителния договор и осъщественото преустройство. В подобен смисъл са [р. по гр. д. № 120/75 г. на първо г. о. на ВС](#), [р. по гр. д. № 905/10 г. на четвърто г. о.](#), [р. по гр. д. № 293/09 г. на четвърто г. о.](#) и по [гр. д. № 6526/07 г. на пето г. о. на ВКС](#) - Непълнотата на описанието на имота по предварителния договор не е липса на предмет като съществено условие на сделката, след като идентифицирането

на обекта се осъществява по начин, който доказва точната воля на страните за разпореждане с този обект. Решението по чл. 19, ал. 3 ЗЗД не е огледално отражение на предварителния договор. С това решение се обявява за окончателна една сделка, изразена в предварителния договор по своите съществени белези, а не по своите изразни подробности. Щом обектът на продажбената сделка е безспорен, макар и да не е описан пълно в предварителния договор, правилното му описание ще се извърши с диспозитива на съдебното решение по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, а и броя и вида на помещенията в имота не е задължителна част от описанието му.

Следователно са на лице основанията за обявяване на предварителния договор за окончателен при приложение на чл. чл.362, ал.1 ГПК.

Съгласно чл. 364 ал. 1 от ГПК ищците дължат следващите се разноски по прехвърлянето на имота, като такова задължение е предвидено и в т.9 на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.05.2019 г., а именно – нотариална такса по сметка на СРС съгласно чл. 85, ал. 2, вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес, т.е. уговорената продажна цена, възлизаща на сумата 861,66лв., както и местен данък за придобиване на имота по сметка на С о в размер на сумата от 4967,42лв. съгласно 47 ал. 3, вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 от ЗМДТ и Наредба за определяне на размер на местните данъци, приета с Решение № 83 по Протокол № 7 от 28.02.2008г.

При този изход на спора право на разноски на осн. чл.78, ал.1 ГПК имат ищците, като следва да им се присъдят такива за заплатена държавна такса в размер на 84,84лв., както и 15лв. за заплатени такси за издаване на съдебни удостоверения и 4800лв. заплатено адвокатско възнаграждение, което се явява в минимален размер съгласно материалния интерес от 165580,57лв., каквато е продажната цена в лева.

При определяне размер на разноските, СРС установява, че от страна на ищците не е заплатен пълния размер на дължимата държавна такса по делото. Съгласно чл.69, ал.1, т.4 ГПК при иск за сключване на окончателен договор размерът на цената на иска е стойността на договора, което е 165580,57лв., а съгласно чл.71, ал.2 ГПК при икове за сключване на окончателен договор размерът на държавната такса се определя върху една четвърт от размер на иска – т.е. върху сумата 41395,14лв., което определя и подсъдност на иска съгласно чл.104, т.3 от ГПК на районен съд. Поради изложеното дължимата държавна такса е 1655,81лв. От ищците обаче е заплатена единствено сума в размер на 84,84лв. Следователно дължима остава държавна такса в размер на 1570,97лв., която ищците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на СРС.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН, на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, по иск предявен от Н. ХР. ИВ., с ЕГН ***** и АНГ. Б. АТ., с ЕГН ***** и двамата с адрес: гр.С, ж.к.“Д“, бл.505, вх.Б, ап.33 срещу „ф-ма“ АД, с ЕИК ***** , със седалище и адрес на управление гр.С, ул.“П Г“ №2А и „ф-ма“ ЕООД, с ЕИК ***** , със седалище и адрес на управление: гр.С, ж.к.“Г Д“, ул.“Д Б“, бл.2, ет.10, сключения между страните Предварителен договор от 17.05.2019г. за покупко-продажба на недвижим имот – апартамент № 7, находящ се в град С, кв. „Г“, ул. „П Г“ №118, блок А, ет. 3, кота + 5,90 метра, със застроена площ от 83.20 кв.м., при съсед: дворно място, ап. № 8, складово помещение, коридор-стълбище, заедно с 4,676 % ид. ч. от общите части на сградата, равняващи се на 8,46 кв.м. или с обща застроена площ от 91,66 кв.м., заедно с 70,89 кв.м. земя от дворното място, с идентификатор 14831.65.01.21.5.7, както и паркомясто А7, **ПРИ УСЛОВИЕ**, че съгласно чл.362, ал.1 ГПК в **двуседмичен срок от влизането в сила на решението** Н. ХР. ИВ., с ЕГН ***** и АНГ. Б. АТ., с ЕГН ***** заплащат в полза на „ф-ма“ АД, с ЕИК ***** сума в размер на **33864 евро** по банков път по сметка с IBAN BG68UBBS80021079346940, BIC UBBSBGSF и в полза на „ф-ма“ ЕООД, с ЕИК ***** сума в размер на **33864 евро** по банков път по сметка с IBAN BG90UBBS80021014702640, BIC UBBSBGSF.

УКАЗВА на Н. ХР. ИВ., с ЕГН ***** и АНГ. Б. АТ., с ЕГН ***** , че ако в посочения срок не изпълнят задължението си, на осн. чл.362, ал.2 ГПК решението подлежи на обезсилване по искане на ответниците.

ОСЪЖДА, на основание чл. 364 ал. 1 ГПК , вр. чл. 45, ал. 1, из. 2 ЗМДТ и чл. 87, изр. 2 ЗННД, Н. ХР. ИВ., с ЕГН ***** и АНГ. Б. АТ., с ЕГН ***** и двамата с адрес: гр.С, ж.к.“Д“, бл.505, вх.Б, ап.33, **да заплатят** на С о, с адрес – ул.”М” № 33, сумата от **4967,42лв.**, представляваща местен данък за придобиване на недвижими имоти, както и да заплатят по сметка на Софийски районен съд, с адрес: гр. С, бул. “Ц Б *” №54 сумата **861,66лв.** – такса съгласно Тарифата за нотариалните такси, **за които суми служебно да се впише възбрана върху гореописания имот.**

ОСЪЖДА Н. ХР. ИВ., с ЕГН ***** и АНГ. Б. АТ., с ЕГН ***** и двамата с адрес: гр.С, ж.к.“Д“, бл.505, вх.Б, ап.33 да заплатят по сметка на Софийски районен съд, с адрес: гр. С, бул. “Ц Б *” №54 сумата **1570,97лв.**, представляваща дължима държавна такса, която не е била заплатена при образуване на делото.

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

След влизане в сила на решението на ищеца да се издаде препис от същото след представяне на доказателства за заплащане на определените по-горе местен данък, нотариална такса и държавна такса и след представяне на удостоверение за липса на публични задължения за имота.

Съдия при Софийски районен съд: _____