

РЕШЕНИЕ

№ 5608

гр. София, 28.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ, в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА
като разглежда докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20231110160513 по описа за 2023 година

Производството е образувано по **искова молба от „ФИРМА“ ООД, ЕИК *******, със седалище и адрес на управление: АДРЕС срещу **С. С. М., ЕГН *******, с адрес: АДРЕС, с искане съдът да признае за установено, че **ответника дължи на ищеца сумата от 7170 лева**, получена без основание, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на Заявление за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение по реда на чл. 410 ГПК /04.08.2023 г./ до окончателното изплащане на вземането, за които вземания е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. ***104/2023 г. на СРС, 46 състав.

Твърди се, че „ФИРМА“ ООД чрез управителя си и единствен законен представител на дружеството по това време НЛТ, е предал на ответника на 14.06.2022 г. сумата от 7170 лв., като получаването на сумата от ответника е удостоверено с разписка, подписана лично от него.

Сочи се, че като основание за предадената и получена сума в разписката е посочено „плащане за наем по време на строителство, съгласно постигнатите в горепосочения договор условия между страните“. В разписката ответникът е посочен като „учредител на право на строеж върху собствен недвижим имот съгласно предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея, подписан между настоящите страни на 03.04.2022 г.“. Поддържа се, че такъв договор действително е съществувал между страните, но в него не съществува клауза, по силата на която ищецът да дължи такава сума на ответника. Твърди се, че такъв наем практически не е бил необходим, защото ответникът е имал жилище на същия адрес, което не е следвало да бъде премахнато за целите на строежа и той е могъл да продължи да живее в него

Препис от исковата молба е връчен на ответника, като с постъпилия отговор исковете се оспорват като недопустими, евентуално неоснователни.

Сочи се, че в заповедта за изпълнение е записано, че претендираното задължение е дадено без основание, а в исковата молба се въвеждат нови обстоятелства относно това, че

дадената сума от 7170 лева е дадена при неосъществено или отпаднало основание. Изложени са твърдения, че Заповед № 23424 за изпълнение по чл.410 от ГПК следва да бъде обезсилена и поради това, че е издадена в нарушение на материалния и процесуалния закон за вземане, което не е изискуемо и очевидно несъществуващо.

Оспорва се процесната сума да е дадена без основание. Поддържа се, че видимо от самата разписка, че в нея е посочено конкретно основание: плащане за наем по време на строителство. и правното основание може да се извлече от договора и от съдържанието на самата разписка.

Твърди се, че между ищцовото дружество от една страна и ответника, ММ., РЙ и ЛЙ-от друга страна е сключен предварителен договор на 03.04.2022 г. Тъй като след сключването му ищцовото дружество не изпълнява задълженията си по договора и не изготвя работен технически проект за бъдещата жилищна сграда, ответникът изисква от представителите на строителното дружество да дадат гаранция. Затова е постигната допълнителна устна уговорка за даването на сума, която най-вече да обезпечи неговото изпълнение. В изпълнение на уговорката на всеки съсобственик на имота са платени на два пъти суми на ръка по настояване на строителното дружество с цел да се избегне плащането им по банков път. Затова и основанието формално е посочено от самото ищцово дружество като наем.

Сочи се, че е налице и разписка за друга сума-7500 лева, получена на 25.05.2022 г., която се претендира отделно от ищеца в друго производство/ ч.гр.д. ****103 / 2023 г./

Прави се извод, че сумата от 7170 лева е дадена на основание допълнителна уговорка между страните от 14.06.2022 г. във връзка със сключения процесен предварителен договор за даване на гаранция за поемане на договорна отговорност от страна на ищеца по изпълнение на задълженията на ищцовото дружество по горесцитирания предварителен договор. Поддържа се, че неточното посочване на основанието в разписката, изготвена именно от законните представители на ищцовото дружество е било с цел да заобиколят закона и да избегнат носенето на отговорност при нанасянето на имуществени и неимуществени вреди на ответника.

Твърди се, че ответника и останалите съсобственици отправят нотариална покана на 29.11.2022 г. до ищцовото дружество, с която развалят сключения на 03.04.2022 г. Предварителен договор. Същата е връчена на 23.12.2022 г. Обстоятелството, че договорът е развален не се оспорва в исковата молба. Сочи се, че именно поради развалянето на договора поради виновно неизпълнение на задълженията на „ФИРМА” ООД, сумата от 7170 лева, представляваща гаранция, не подлежи на връщане.

Прави се възражение за прихващане на претендираната сума с част от дължимите на ответника суми за неустойки в общ размер от 19558 лева- левовата равностойност на 1/4 от 40 000 евро. Сочи се, че неустойките се дължат от ищцовото дружество на ответника на основание чл.24, ал.2 и чл.28, ал.2, вр. чл.23, ал.3 от процесния предварителен договор от 03.04.2022 г. Съгласно тези разпоредби при разваляне на договора от страна на учредителите, всеки един от тях самостоятелно може да претендира и дължимата му неустойка по чл.28, ал.2 от същия договор или съгласно другите му разпоредби. На основание чл.28, ал.2, вр. с чл.23, ал.3 в случая се дължи неустойка в размер на 1/4 от 10000 /десет хиляди/ евро. В чл.24, ал.2 от процесния договор е посочено, че предприемачът - инвеститор (ищцовото дружество) дължи неустойка в общ размер на 30000 евро на учредителите, когато договорът е развален поради това, че предприемачът-инвеститор “ФИРМА” ООД е станал причина за осуетяване сключването на окончателния договор. Поддържа се, че в случая ищцовото дружество е станало причина за развалянето на договора и съответно за осуетяването сключването на окончателен договор, тъй като не е изпълнило задълженията си по предварителния договор.

По допустимостта: В разпоредбата на чл. 55 ал. 1 ЗЗД са уредени три фактически

състава. Според първия подлежи на връщане полученото при начална липса на основание. Според втория подлежи на връщане даденото с оглед бъдещо основание, което не е могло да бъде осъществено. Според третия подлежи на връщане даденото с основание, което е отпаднало с обратна сила. /Решение № 276 от 17.01.2020 г. по гр. д. № 4663 / 2018 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение/. С иска по чл. 55 ЗЗД ищецът претендира връщането на нещо, което е дал на ответника и в негова тежест е да докаже единствено даването. В тежест на ответника е да докаже на какво основание е получил дадената му сума. Доколкото в процесния случай ищецът изрично е посочил в заявлението по чл. 410 ГПК, че сумата се претендира като дадена без основание и с оглед необходимостта от пълен идентитет на петитума на исковата молба с посочено в заповедта за изпълнение му е указано да заяви дали в условията на евентуалност предявява осъдителен иск за връщането на сумата на неосъществено или отпаднало основание. В първото с.з. е заявено, че при условията на евентуалност се предявява осъдителен иск за връщането на сумата на неосъществено или отпаднало основание.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и въз основа на доказателствата по делото, намира за установено следното от фактическа страна:

Представен по делото е предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея от 03.04.2022 г., сключен между М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ- учредители от една страна и „ФИРМА“ ЕООД- предприемач- инвеститор от друга страна. Учредителите са декларирали, че са собственици на поземлен имот е идентификатор ***** при квоти М С. М. и С. С. М.- ½ и РЛЙ и ЛЙЙ -1/2. Уговорено е, че М С. М. и С. С. М. са съгласни да учредят на предприемача-инвеститор право на строеж върху имота и срещу учреденото от него право на строеж ще получат като насрещна престация имоти -тристаен апартамент с площ от 80кв.м в едно с общите части в надземната част и половината (30кв.м) от общ със съсобствениците/ РЛЙ и ЛЙЙ/ склад (сутерен) с площ от 60 кв.м. в едно с общите части, който ще се състои от две помещения, баня и тоалетна в сутерена на предстоящата за изграждане сграда от „ФИРМА“ ЕООД.

В чл. 7, ал. 3 от договора е посочено, че с цел определянето на местонахождението и разположението на конкретните имоти, предмет на престация за Учредителите, Заданието за проектиране, Идееният, Техническият и Работният проекти (чертежи, спецификации, обяснителни записки) за сградата, която ще се изгради, следва те предварително да се съгласуват с Учредителите, и едва след изричното писмено съгласие от тяхна страна, окончателния Работен проект да се даде за одобряване от компетентните органи. Ал. 4 гласи, че конкретните имоти, предмет на престация по вид се определят по следния начин: 2 броя тристайни апартаменти и 1 склад в сутерена. Площта на всеки тристаен апартамент ще е 80 кв.м. с общите части, на склада - 60 кв.м с общите части. Местоположението на склада се определя на етаж- сутерен , а на тристайните съответно на 1-ви и 3-ти етаж от бъдещата сграда. Двата апартамента и склада ще бъдат в източната част на сградата. Конкретните апартаменти съответстващи на договорената в настоящата алинея площ, ще бъдат определени по взаимно писмено съгласие между страните в срок от 14 (четиринадесет) дни след предварително съгласуване с Учредителите, изготвяне и одобряване от компетентните за това органи на Работен проект за сградата, която ще се изгради и имотите на Учредителите ще бъдат подробно посочени в анекс към този договор и в нотариалния акт за учредяване право на строеж върху тези имоти и отредения за тях УПИ.

Съгласно чл. 14 з изпълнението на задълженията, посочени в настоящия договор страните се съгласяват със следните срокове:

1 .предприемача-инвеститор се задължава за своя сметка непосредствено след подписване на договора, но за срок не по-дълъг от 3/три/ месеца след подписване на този договор, да изготви Работен технически проект във всичките му части за Жилищна сграда, с разгърната застроена площ над земята от около 610 кв.м. /шестстотин и десет/ с оглед постигането на максимално застрояване на имота на Учредителите при спазване на всички изисквания на договора. Спазването на срока по предходното изречение се осъществява с издаване на виза за проучване и проектиране, съобразена с действащия ПУП и настоящия

договор и с предаване от предприемача-инвеститор на Учредителите на екземпляр от предварително съгласувания от Учредителите и впоследствие утвърден по надлежния законов ред работен технически проект във всичките му части за жилищната сграда в имота на Учредителите.

2. предприемача-инвеститор се задължава със свои сили и средства и за своя сметка непосредствено след утвърждаване по надлежния законов ред на работен технически проект във всичките му части за имотите на учредителите съгласно т. 1 от този член, да се снабди по предвидения в закона срок с Разрешение за строеж за сградата, която ще се изгражда в имотите по чл. 1 от този договор.

3. В 14 /четиринадесет/ дневен срок след одобряване на проектите по ОПС(Отстъпено право на строеж) за сградата, която ще се изгражда в имота по чл.1 от този договор, Схема от АГКК на поземления имот по чл.1 от този договор, Данъчна оценка на правото на строеж, страните се съгласяват, че ще сключат окончателния договор за учредяване право на строеж (суперфиция) в нотариална форма, пред избран от предприемача - инвеститор нотариус, за което предприемача - инвеститор ще уведоми писмено Учредителите най-малко 5 /пет/ дни предварително. В случай, че окончателният договор не бъде сключен по-рано страните се считат за поканени да се явят на петнадесетия ден, считано от предаването от Предприемача- Строител на Учредителите на документите по предходното изречение в 10,00 часа в кантората на нотариус ДТ, с рег. № **** към НК, находяща се в АДРЕС, София за сключване на окончателния договор съответно подготвени съобразно уговореното в този договор. Ако денят по предходното изречение е неработен, страните се считат за поканени да се явят в кантората на същия нотариус в същия час на следващия работен ден.

4. В срок до 90 /деветдесет/ дни след сключване на окончателния договор по т.3 от този член в нотариална форма, предприемачът - инвеститор се задължава да започне строителството на сградата след като получи в рамките на този срок със свои или и средства и за своя сметка Протокол за откриване на строителна площадка и даване на строителна линия и ниво на сградата, която ще се изгражда в поземления имот по чл.1 от този договор, съгласно т.1 от този член. □

5. В срок до 18 /осемнадесет/ месеца след започване на строителството в срока съгласно т.4 от този член , предприемачът - инвеститор се задължава да завърши изцяло строежа на сградата в имота на учредителите и да представи на учредителите за подпис акт образец 15 за сградата по този договор.

6. В срок до 23 /двадесет и три / месеца след започване на строителството в срока съгласно т.4 от този член, предприемачът - инвеститор се задължава да завърши изцяло строежа на сградата в имота на учредителите, да получи Удостоверението за въвеждане на сградата в експлоатация/Разрешение за ползване и да предаде това Удостоверение/ Разрешение с двустранно подписан протокол на Учредителите. Спазването на срока по предходното изречение се осъществява с предаване от предприемача-инвеститор на Учредителите с приемо-предавателен протокол на екземпляр от официално издаденото и подписано от съответните лица и служители съгласно закона Удостоверение за въвеждане на сградата в експлоатация/ Разрешение за ползване.

7. В 7 /седем/ дневен срок от издаването на Удостоверението за въвеждане на сградата в експлоатация/Разрешение за ползване, предприемачът - инвеститор се задължава да въведе във владение съответните учредителите в съответните имоти, които те получават като обезщетение съгласно този договор и съгласно нотариалния акт за учредяване право на строеж. Спазването на срока по предходното изречение се осъществява с подписване от страните на съответни Протоколи за въвод във владение за съответните имоти на учредителите.

Съгласно чл. 23 от договора, той може да бъде прекратен: по взаимно съгласие, постигнато между страните в писмена форма; по взаимно съгласие при възникване на непреодолима сила, възпрепятстваща изпълнението на договора (форсмажорни обстоятелства - природни бедствия: пожар, наводнение, земетресение; обществени бедствия: военни действия, граждански размирици), ако тези обстоятелства правят изпълнението на договора обективно невъзможно. Ал. 2 сочи, че договорът може да бъде развален по реда на

чл. 87 ЗЗД с писмено предизвестие от изправната до неизправната страна с даден последен подходящ срок за изпълнение. Съгласно ал. 3 при забава от страна на предприемача - инвеститор при изпълнение на което и да е от задълженията му по чл.14 и чл.16 от този договор в предвидените в тези членове срокове до датата на подписване на окончателния договор под формата на нотариален акт за учредяване право на строеж Учредителите могат да развалят този договор без да дават допълнителен срок за изпълнение на предприемача - инвеститор. В този случай съответният Учредител може самостоятелно да претендира и дължимата му неустойка по чл.28, ал.2 от този договор или съгласно други разпоредби на този договор. Според ал. 4 при забава от страна на предприемача - инвеститор при изпълнение на което и да е от задълженията му по чл. 14 и чл. 16 от този договор с повече от четири месеца след датата на подписване на окончателния договор, то този договор под формата на нотариален акт може да бъде развален от Учредителите по предвидения в закона ред. Съответният Учредител може самостоятелно да претендира и дължимата му неустойка по чл.28, ал.2 от този договор или съгласно други разпоредби на този договор.

В чл. 24, ал. 2 е уговорено, че в случай, че предприемачът - инвеститор стане причина за отлагане или осуетяване сключването на окончателния договор за учредяване право на строеж, учредителите имат право да се откажат от договора или да го развалят. В този случай, предприемачът - инвеститор дължи на учредителите неустойка в общ размер на 30 000 (тридесет хиляди) евро, разпределени съобразно неговата идеална част. Всеки един от учредителите може самостоятелно и без участието на другите учредители да претендира, в т.ч. и по съдебен ред, своята част от тази обща неустойка, изчислена съобразно квотата на собственост на съответния учредител, посочена в чл.2, ал.2 от този договор.

В чл. 28, ал. 2 е уговорено, че в случай, че предприемачът - инвеститор изпадне в забава при изпълнение на задълженията си относно който и да е от сроковете, предвидени в чл. 14 и чл. 16 от този договор, същият дължи на учредителите общо неустойка за забава в размер на 100 /сто/ евро за всеки ден на забава, но не повече от 10 000 (десет хиляди) евро. Всеки един от учредителите може самостоятелно и без участието на другите учредители да претендира, в т.ч. и по съдебен ред, своята част от тази обща неустойка, изчислена съобразно квотата на собственост на съответния учредител, посочена в чл.2, ал.2 от този договор.

Представена по делото е разписка от 14.06.2022 г. в която С. С. М., в качеството си на учредител на право на строеж върху собствен недвижим имот съгласно предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея, подписан между настоящите страни на 03.04.2022 г. сочи, че е получил от НЛТ, с ЕГН: *****, в качеството му на управител и представляващ „ФИРМА“ ЕООД сумата от: /цифром и словом/ 7170 лв. /седем хиляди и сто и седемдесет лева/, на основание: *плащане за наем по време на строителство съгласно постигнатите в горепосочения договор условия между страните.*

Представена по делото е и разписка от 25.05.2022 г. в която С. С. М., в качеството си на учредител на право на строеж върху собствен недвижим имот съгласно предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея, подписан между настоящите страни на 03.04.2022 г. сочи, че е получил от НЛТ, с ЕГН: *****, в качеството му на управител и представляващ „ФИРМА“ ЕООД сумата от: /цифром и словом/ 7500 лв. /седем хиляди и петстотин лева/, на основание: *плащане по горепосочения предварителен договор, което плащане да послужи за обзавеждане на бъдещ жилищен недвижим имот в същия поземлен имот, който ще бъде придобит от получающия сумата, съгласно постигнатите в горепосочения договор условия между страните.*

С покана вх. № ***** / 09.12.2022г. на ЧСИ ЙМ, М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ уведомяват „ФИРМА“ ЕООД, че към този момент дружеството не е изпълнило задължението си да предаде екземпляр от одобрения работен технически проект на жилищната сграда, предмет на предварителен договор от 03.04.2022г. за учредяване право

на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея. Същата е връчена на управителя на дружеството на 16.12.2022 г.

С покана вх. №***** /14.12.2022г. на ЧСИ ЙМ, М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ уведомяват „ФИРМА“ ЕООД че представеният Технически проект, част „Архитектура“ с неопред. дата от месец 12.2022 г. на сградата, предмет на предварителен договор от 03.04.22 г. за учредяване на право на строеж върху недвижим имот, не отговаря на изискванията на действащото законодателство относно обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и подателите на поканата считат, че посоченият проект не е годен да бъде предварително съгласуван от тях, съгласно чл.14, от 1 от предварителния договор. Същата е връчена на управителя на дружеството на 16.12.2022 г.

Представена по делото е нотариална покана с рег. №*****, том XI, ***** от М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ, с която подателите сочат, че „ФИРМА“ ЕООД не е изпълнило задълженията си по чл.14, т.1 от предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение на дружеството да изгради сграда и обекти в нея от 03.04.2022г., а именно да предаде утвърден по законоустановения ред работен технически проект на жилищната сграда във всичките му части. Предоставя се на дружеството едномесечен срок да изработи и предаде одобрен работен технически проект на жилищната сграда. Сочи се, че при неизпълнение на посоченото задължение в дадения срок, подателите ще считат предварителния договор за развален с всички произтичащи от това последици, регламентирани в закона и в договора, в т.ч. и дължимостта на неустойка в размер на 30000 евро съгласно чл.24, ал.2 от договора и неустойка в размер на 10 000 евро съгласно чл.28, ал.2 от договора. Нотариусът е удостоверил връчване на поканата на 29.12.2022 г. по реда на чл. 47, ал. 5 от ГПК.

Със заявление вх. №00013 / 03.01.2023г.на ЧСИ ЙМ, М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ уведомяват „ФИРМА“ ЕООД че предадените на 30.12.2022 г. документи, озаглавени „Инвестиционен проект“ са идентични с Технически проект, част „Архитектура“, който вече е бил представен. Поддържа се, че цитираната проектна документация не отговаря на изискванията на действащото законодателство относно обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. Проектът не е годен да бъде представен за одобряване от главния архитект на общината, съответно посоченият проект не е годен да бъде предварително съгласуван от тях, съгласно чл.14, от 1 от предварителния договор. Заявлението е връчено на управителя на дружеството на 04.01.2023 г.

С покана вх. №00113 /10.01.2023г. на ЧСИ ЙМ, М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ уведомяват „ФИРМА“ ЕООД за следното: „По повод отговор на покана рег.№ 186, том I, дело № 14 / 05.01.2023 г. на Нотариус рег. № *** на НК Ви уведомяваме, че съгласно предварителен договор от 03.04.2022 г. „ФИРМА“ ЕООД се е задължило да проектира и построи жилищна сграда в поземления ни имот. Срещу отстъпеното му право на строеж, дружеството трябва да изгради и ни предаде обекти в сградата. Следва да имате предвид, че във Ваша тежест е задължението договореното проектиране и строителство да бъде извършено в съответствие с градоустройствения статут на поземления имот, както и с предвижданията на действащите общ устройствен план и подробен устройствен план. Изложениите от Вас оплаквания относно устройствения и строителен статут на поземления имот в действителност показват нежелание или невъзможност от страна на дружеството да изпълнява задълженията си по договора.“. Поканата е връчена на управителя на дружеството на 11.01.2023 г.

С Нотариална покана рег.№ ***, том I, дело **** / 13.01.2023 г. на Нотариус ВА „ФИРМА“ ЕООД уведомява М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ за следното: „В член 7, алинея 4 от Договора страните са постигнали съгласие относно конкретните обекти - предмет на престация за Учредителите, тяхната площ и местоположение. Представеният от нас за съгласуване работен технически проект в изпълнение на задължението ни по чл. 14, ал. 1 от Договора, отговаря напълно на договореното в чл.7, алинея 4 местонахождение и разположение на имотите - предмет на престация за Учредителите. По този начин, обезщетението, което следва да получите е конкретно индивидуализирано. При това

положение, не виждаме никаква причина за отказа от ваша страна да съгласувате проекта, както изисква чл.7, ал.3 от Договора. Посочените от вас мотиви в заявления вх. № ***** от 14.12.2022 г. и вх.№ 00013 от 03.01.2023 г. съдържат твърдения за несъответствие със закона на представения от нас проект. Моля да обърнете внимание на последното изречение на чл.14, ал.1 от Договора, където ясно е посочено, че проектът се съгласува с Учредителите и впоследствие се утвърждава по надлежния законов ред. Утвърждаването на проекта по съответния законов ред е задължение на ПРЕДПРИЕМАЧА- ИНВЕСТИТОР, което той може да изпълни едва след като Учредителите съгласуват проекта по смисъла на чл.7, ал.3 от Договора, а именно относно местонахождението и разположението на имотите - предмет на престацията за Учредителите. Съгласуване по отношение на отговаряне на проекта на законовите изисквания не само че не е предвидено в договора, а и по принцип не е възможно, защото преценката дали проектите отговарят на изискванията на закона може да бъде правена от съответната администрация, компетентна да прилага закона и чиито актове подлежат и на съдебен контрол. В този смисъл, няма абсолютно никакво законово или договорно основание вие като Учредители да отказвате да съгласувате представения ви проект. Това продължаващо поведение от ваша страна, което блокира по-нататъшната работа на ПРЕДПРИЕМАЧА- ИНВЕСТИТОР в изпълнение на Договора, съставлява незаконосъобразно, недобросъвестно и необосновано действие/бездействие, създаващо пречки на ПРЕДПРИЕМАЧА-ИНВЕСТИТОР за реализиране на правата и задълженията му по Договора. В този смисъл, същото представлява и нарушение на чл.20, ал.1 от Договора. В резултат на гореизложеното, ви приканваме да съгласувате (подпишете) представения ви проект в срок от 5 (пет) дни от получаването на настоящата покана. В случай, че не сторите това в посочения срок, представяването от нас дружество ще предприеме всички необходими правни и фактически действия в защита на своите права и законни интереси“. Поканата е връчена на 13.01.2023 г. на М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ, чрез М С. М..

С отговор вх. №00200/17.01.2023г. на ЧСИ ЙМ, М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ уведомяват „ФИРМА“ ЕООД за следното: „В отговор на нотариална покана рег.№ ***, том I, дело **** / 13.01.2023 г. на Нотариус рег.№ *** на НК ви уведомяваме, че предадените ни на 30.12.2022 г. документи, озаглавени „Инвестиционен проект“, част „Архитектура“ предвиждат изграждането на конкретни обекти в противоречие със сключения предварителен договор от 03.04.22 г. Клаузата на чл.7, ал.4 от цитирания договор регламентира като насрещна престация срещу учредяването от нас право на строеж върху поземления имот да получим в собственост два тристайни апартамента, всеки с площ от 80 кв.м., с местоположение - първи и трети етаж от жилищната сграда и един склад с площ от 60 кв.м. - на сутеренния етаж. Видно от представения ни „Инвестиционен проект“ предвидените обекти са с площ на апартаментите: на ет.1 - 60.97 кв.м., на ет.3 - 70.01 кв.м. и площ на склада - 45.19 кв.м. Проектната документация, обаче, не съдържа информация за площта на придаваемите идеални части от общите части на сградата към всеки един от тези обекти, което не позволява да се прецени дали определ.та тяхна квадратура съответства на договореното. Освен това, местоположението на склада е предвидено изцяло в подземния етаж, което е в противоречие с договора, който предвиждаше този обект да се намира в сутерена, представляващ полуподземен етаж на сградата по смисъла на § 5, т.49 от ДР на Закона за устройство на територията.“. Отговорът е връчен на управителя на дружеството на 18.01.2023 г.

С Нотариална покана рег.№ ***, том I, дело **** / 13.01.2023 г. на Нотариус ВА „ФИРМА“ ЕООД уведомява М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙ за следното: На 27.01.2023 г. на имейла на Управителя на ФИРМА ООД (Дружеството) г-н НТ за пръв път получихме текст на документ, озаглавен „Нотариална покана“ и адресиран до Дружеството. В посочения имейл същият документ, който е в прикрепен файл към него, е наречен „Нотариална покана за разваляне на Предварителен договор за учредяване право на строеж , връчена на "ФИРМА" ООД на 23.12.2022 г. по реда на чл.47, ал.5 от ГПК“.

Категорично отричаме такъв документ да ни е бил връчван по какъвто и да било начин, включително чрез залепване на съобщение на адреса на управление на Дружеството. Независимо че не сме знаели за съществуването на такава нотариална покана към нас, видно от последвалата след твърдяната дата за връчване на въпросната покана кореспонденция между страните, на УЧРЕДИТЕЛИТЕ по горепосочения Предварителен договор е представен съответния проект в изпълнение на задължението на Дружеството по чл.14, т.1, с което считаме въпросната нотариална покана за изпълнена и без правно значение към момента на изпращането ѝ до Дружеството по имейл. Нещо повече - поставеното в тази нотариална покана условие Дружеството да предаде одобрен работен технически проект е неизпълнимо без съдействието на УЧРЕДИТЕЛИТЕ, изразяващо се съгласуване (подписване) на предоставения проект, което съдействие вече многократно ни е отказвано без никакво основание. Междувременно на 13.01.2023 г. Дружеството изпрати нотариална " покана до УЧРЕДИТЕЛИТЕ, с която ви поканихме да съгласувате (подпишете) представения ви проект в срок от 5 (пет) дни от получаването на настоящата покана, поради отсъствието на каквато и да било валидна причина за отказ от такова съгласуване. В отговор на нотариалната покана на Дружеството, УЧРЕДИТЕЛИТЕ са изпратили отговор, в който се твърди, че „проектната документация не съдържа информация за площта на придаваемите идеални части от общите части на сградата към всеки един от тези обекти, което не позволява да се прецени дали опредЕ.та тяхна квадратура съответства на договореното". В тази връзка, разполагаме с площообразуване, изготвено от лицензирана компания, което категорично доказва, че опредЕ.та квадратура съответства на договореното. С оглед на гореизложеното, отправяме тази покана към вас, да се явите на 13.02.2023-г. в 15.00 часа в нотариалната кантора на нотариус ВА в АДРЕС където да получите площообразуването и да Подпишете проектите за отстъпено право на строеж от вече предоставените ви проекти (с оглед на изпълнението на задължението Ви по чл.14, т.3 от Предварителния договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея от 03.04.2022 г. В случай, че не се явите в посочения ден и час в кантората на нотариус ВА, представляваното от нас Дружество ще предприеме всички необходими правни и фактически действия в защита на своите права и законни интереси. “ Поканата е връчена на 08.02.2023 г. на М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ, чрез М С. М..

Представен по делото е Констативен протокол акт № *** том I, рег. № **** от 13.02.2023 г. на Нотариус ВА, с който се констатира който неявяването до 15,40 часа на 13.02.2023 г. на М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ.

Представено по делото е уведомление за разваляне на договор и покана за плащане на дължими суми с рег. №****, том 2, дело *** на Нотариус ВА от „ФИРМА“ ЕООД до М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ, с което се сочи, че дружеството на основание чл.87, ал.1 във вр. с чл.87, ал.2 от ЗЗД във връзка с чл. 24, ал.1 от Предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея от 03.04.2022 г., разваля същия, тъй като учредителите са продали на 27.01.2023 г. на трето лице, а именно ТЛТ, ЕГН *****, имота, по отношение на който същите са се задължили с Договора да учредят право на строеж в полза на Дружеството. Учредителите са поканени да заплатят неустойката, уговорена в чл. 24, ал.1 от Договора в размер на 30 000 евро, както и платените на 25.05.2022 г. и 14.06.2022 г. суми. Поканата е връчена на 22.03.2023 г. на М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ, чрез М С. М. при отказ съгласно чл. 44, ал. 1 от ГПК.

Разпитани по делото са ГКЛ и М С. М..

ГКЛ живее със сестрата на ищеца, като разяснява, че административният адрес е един но има две отделни къщи. Той разказва, че е бил свидетел на предаване на суми между страните по делото. През юни 2022 г. ЦЦ и НТ/ или Д/ пристигнали в къщата на свидетеля. Донесли сума за гаранция по договор за строителство, тъй като договорът не се изпълнявал.

Присъствали всички собственици. Били съставени разписки, като имало спор дали тези разписки трябвало да се подписват. ЦЦ заявил, че това се прави, за да се избегне плащането на суми по банков път и, че „Тези разписки за нас не представляват нищо, не са формален документ. Вие си взимате парите и ние продължаваме по договор“. В едната разписка пишело нещо за някакъв наем. Парите, които били борени били в левове и евро в различни банкноти -от 10 лева до 100 евро, като общата стойност била 60 000 лева, предназначена за четиримата собственици под формата на гаранция, че ще се изпълнява договора.

М С. М. е сестра на ответника и е страна по сключения договор между страните. Тя сочи, че по договор ищецът следвало до третия месец след сключване на договора да представи пълен проект със всичките му части, който да се одобри от общината, като такъв не бил представен. На втория месец представители на дружеството дошли да убеждават собствениците да се откажат от обещаният им по договор сутерен, тъй като не им излизали сметките. Собствениците заявили че няма да се отказват и като продължило неизпълнението казали, че искат разваляне на договора по взаимно съгласие. Тогава от дружеството обещали да изпълнят всичко и казали, че може да им дадат парична сума, с която да гарантират, че ще си изпълнят договора на 14.06.2022 г. Продължило неизпълнението, но този път представителите на строителя поискали от собствениците да се откажат от първия етаж, който бил уговорен по договора, като вместо гаражи да се построи апартамент. В края на 2022 г. собствениците предоставили 1-месечен срок на строителя да изпълни договора с изявление за разваляне. Бил представен непълен проект-частична част от „Архитектура“ на 30.12.2022 г. Собствениците се консултирали с компетентните органи, от където им било заявено, че няма как проектът да бъде одобрен в община В. Това пет пъти било заявено и на строителя с изпратени писма.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Съдът е сезиран с иск по чл.55 ал.1 предл.1 ЗЗД, с който се иска съда да установи, че ответника дължи на ищеца сумата от 7170лв., като получена без основание, който е допустим и следва да бъде разгледан.

Първият състав на неоснователното обогатяване, чл. 55, ал. 1, предложение 1-во от ЗЗД, касае размятането на блага при изначална липса на основание. Същият изисква предаване, съответно получаване, на нещо при начална липса на основание, т.е. когато още при самото получаване липсва основание за преминаване на блага от имуществото на едно лице в имуществото на друго - при липса на някакво предшестващо правоотношение, което да оправдае плащането (погрешно плащане). Би могло да се стигне до такова положение и в случаите, когато е получено нещо въз основа на нищожен акт, а в случаите на унищожаемост - когато предаването е станало след прогласяването на унищожаемостта. Възможно е също предаването да е станало и без наличието на някакво правоотношение. При всички състави на неоснователно обогатяване по чл. 55 ЗЗД ищецът следва да докаже единствено даването, т.е. в процесния случай, че сумата от 7170 лева е предадена на ответника. В тежест на ответника да установи, че полученото от него имущественото благо не е лишено от основание, т. е., че съществува правно призната причина за размятането на благата, което му дава право да задържи полученото.

Не се спори, че е налице имуществено размятане за сумата от 7170лв. на 14.06.2022 г., за което е съставена разписка видно от която сумата е „плащане за наем по време на строителство съгласно постигнатите в горепосочения договор условия между страните.“-предварителен договор от 03.04.2022 г.

Не е спорно и, че между страните е бил сключен предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея от 03.04.2022 г., сключен между М С. М., С. С. М., РЛЙ и ЛЙЙ- учредители от една страна и „ФИРМА“ ЕООД- предприемач- инвеститор от друга страна.

В процесния договор липсва клауза, която да предвижда плащане от страна на инвеститора на учредителите на правото на строеж на наемна цена, т.е. даденото се явява без основание.

Ответникът въвежда в процеса основание, като твърди, че сумата е предназначена за обезпечаване на изпълнение на задълженията на инвеститора по договора. Същото съдът

намира за недоказано. Разписката по чл. 77 ЗЗД се предоставя от кредитора на длъжника и доказва изпълнението на задължението съгласно чл. 77, ал. 1 ЗЗД. С подписаната от ответника разписка ответникът е признал, че получава процесната сума като „плащане за наем по време на строителство“ съгласно клаузите на предварителния договор от 03.04.2022 г. Ако частният платежен документ удостоверява неизгодни за издателя му факти, опровергаването на съдържанието му в частта за посоченото основание за плащане, попада в забраните за събиране на гласни доказателства по чл. 164 ГПК. / в т. см. Решение № 192 от 23.01.2014 г. по търг. д. № 542/2012 г. на Върховен касационен съд./ Съгласно чл. 164, ал. 1, т. 5 ГПК не се допускат свидетелски показания за установяване на писмени съглашения, в които страната, която иска свидетелите, е участвала, както и за тяхното изменение или отмяна. Твърдяното от ответника основание за имущественото разместване, а именно предоставяне от страна на строителят-инвеститор на учредителите на гаранция, каквато клауза липсва в сключения договор, реално представлява анексиране или изменение на предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот от 03.04.2022 г. Доколкото договорът е писмен, изменение на клаузите на същия не може да се доказва със свидетелски показания.

Така съдът намира, че в процесния случай показанията на свидетелите ГКЛ и М С. М., заявяващи, че процесната сума е част от тази в общ размер 000 лева, предназначена за четиримата собственици под формата на гаранция, че ще се изпълнява договора, не могат да се ценят.

Не е налице и хипотезата на чл. 165, ал. 2 ГПК предвиждаща изключение от недопустимостта на свидетели. За наличието на това е необходимо обратно писмо или начало на писмено доказателство. Тогава, когато писменото доказателство съдържа волеизявлението на всички страни по прикритата сделка, то това писмено доказателство /обратно писмо/, служи за пълно разкриване както на симулативната сделка, така и на действителните правоотношения между страните./ Решение № 544 от 06.01.2011 г. по гр.д. № 1053/2013 г. на Върховен касационен съд, 2-ро гр. отделение./ „Началото на писмено доказателство“ е този документ в който привидността не е призната, но са обективирани други изявления, които създават вероятност сделката да е привидна. Прието е, че това е писмено волеизявление на страна по сделката за факт, който не установява пряко наличието на симулативно волеизявление, а е косвено доказателство, което само по себе си не е достатъчно да докаже симулацията при условията на пълно и главно доказване. /Решение № 50106 от 26.07.2023 г. по гр. д. № 3187 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение./ В процесния случай не се твърди да има обратно писмо или начало на писмено доказателство, нито такива са представени по делото.

Така съдът намира, че е доказана имуществената размяна между страните на сумата от 7170 лева, ответникът не е установил, че полученото от него имущественото благо не е лишено от основание, съответно липсва право да задържи полученото, което е дадено без основание.

Уважаването на главния иск води до сбъждане на вътрешнопроцесуалното условия за разглеждане на компенсаторното възражение за прихващане на ответника.

В тежест на ответника е да установи възникване на вземане срещу ищеца за заплащане на претендираната парична сума/18558 лева/ за неустойка на соченото основание – че предприемачът-инвеститор „ФИРМА“ ООД е станал причина за осуетяване сключването на окончателния договор/чл. 24, ал. 2/ и че предприемачът-инвеститор е изпаднал в забава по някое от задълженията си, предвидени в чл. 14 и 16 от договора/.

Не се спори, че процесният предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за изграждане на сграда и обекти в нея от 03.04.2022 не е изпълнен и, че същият е развален. Релевантно за решаване на спора по компенсаторното възражение е коя от страните е била в неизпълнение на задълженията си по договора и е чие поведение е довело до разваляне на същия с една от множеството взаимно разменени и получени от насрещната страна покани за това.

На първо място следва да се посочи, че съобразно постановеното Тълкувателно решение №7/2013 г. по тълк.д. №7/2013 г. на ОСГТК на ВКС не се дължи неустойка за забава по чл. 92, ал. 1 ЗЗД, когато двустранен договор, който не е за продължително или

периодично изпълнение, е развален поради виновно неизпълнение на длъжника. Дължима в такава хипотеза е единствено неустойка за обезщетяване на вреди от неизпълнението поради разваляне – неустойка за разваляне, ако такава е била уговорена. Само на това основание е ирелевантно дали инвеститора е изпаднал в забава по някое от задълженията си, предвидени в чл. 14 и 16 от договора, доколкото по развален договор не се дължи мораторна неустойка и претенцията в тази част е изначално неоснователна.

Що се касае за неустойката, в случай че предприемачът-инвеститор „ФИРМА” ООД е станал причина за осуетяване сключването на окончателния договор/чл. 24, ал. 2/, съдът намира, че същата отново не се дължи, като неключването на окончателен договор е в причинно-следствена връзка с поведението на учредителите, един от които е ответника.

Съгласно чл. 7, ал.3 от договора инвеститорът следва да изготви задание за проектиране, Идеен, Технически и Работен проект за сградата, която ще се изгради, като следва те предварително да се съгласуват с Учредителите, и едва след изричното писмено съгласие от тяхна страна, окончателния Работен проект да се даде за одобряване от компетентните органи.

С покана вх. № ***** / 09.12.2022г. на ЧСИ ЙМ учредителите са поканили ищцовото дружество да им представи технически проект. Тази покана е връчена на 16.12.2022 г. С последваща покана вх. №***** /14.12.2022г. на ЧСИ ЙМ учредителите, вече сочат, че ответното дружество е представило технически проект, но заявяват, че същият не отговаря на изискванията на действащото законодателство относно обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти и подателите на поканата считат, че посоченият проект не е годен да бъде предварително съгласуван от тях, съгласно чл.14, от 1 от предварителния договор. Те налице е признание от страна на ответника, че към 14.12.2022 г. е имало изготвен технически проект. Това се установява и от показанията на св. М..

Съдът отчита, че при тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните – върху какво страните са се споразумели и какъв правен резултат са целели да бъде постигнат. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед неговата цел и съдържание, обичаите в практиката и добросъвестността. /Решение № 50223 от 16.01.2023 г. по гр. д. № 574 / 2022 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение/. Съдът обсъжда клаузите на чл. 14, ал. 1, чл. 16 и чл. 20 от договора в тяхната взаимовръзка. Съгласно чл. 20, ал. 1, т. 2 учредителите се задължават да оказват своевременно съдействие на инвеститора при изпълнение на договора и подготовката на строителните книжа. Това задължение е израз и на общото правило на чл. 95 ЗЗД, че кредиторът следва да укаже необходимото съдействие на длъжника, в случай, че това е необходимо за изпълнение на задължението си. В процесният случай съдът намира, че учредителите имат задължение да съгласуват техническия проект на сградата. Това е така доколкото към този момент учредителите не са учредили право на строеж и инвеститорът не би бил легитимиран в лично качество да представи необходимите строителни книжа за издаване на виза за проучване и проектиране пред общинската администрация. Съгласно чл. 7, ал. 4 от договора конкретните обекти, които ще послужат за обезщетение на учредителите отново се определят в 14-невен срок, вече след съгласуването от тяхна страна на техническия проект. Съдът намира и, че учредителите нямат възможността за преценка дали конкретния технически проект отговаря на изискванията на действащото законодателство относно обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, като такава компетентност има съответната общинска администрация.

Ето защо отправените от ответника и другите учредители покани за разваляне на договора поради липса на представен годен технически проект са негодни да сторят същото.

Когато липсва съдействие от кредитора по смисъла на чл. 95 ЗЗД, тогава възможностите на длъжника са посочени в чл. 98 ЗЗД, при положение че не е изрично уговорено друго. /Решение № 169 от 08.11.2013 г. по търг. д. № 682/2012 г. на Върховен касационен съд./ В процесния случай съдът намира, че ответникът и другите учредители не са указали необходимото съдействие на инвеститора и са неизправна по договора страна.

Доколкото не се спори и, че учредителите са продали на 27.01.2023 г. на трето лице, имота, те са в неизпълнение на договора и на още едно самостоятелно основание.

Така съдът намира, че процесният договор е развален поради неизпълнение от страна на учредителите, с връчването им на уведомление за разваляне на договор и покана за плащане на дължими суми с рег. №****, том 2, дело *** на Нотариус ВА на 22.03.2023 г. Това води до извода, че предприемачът-инвеститор “ФИРМА” ООД не е станал причина за осуетяване сключването на окончателния договор, съответно не дължи неустойка за неизпълнение на същия.

Съгласно Тълкувателно решение №2/2020 по тълк. д. №2/2020 г. на ОСГТК на ВКС при неоснователно възражение за прихващане силата на пресъдено нещо на съдебното решение установява несъществуването на вземането на ответника, освен ако възражението е неоснователно поради неизискуемост или некомпенсируемост. В мотивите на тълкувателният акт е посочено, че по възражението за прихващане съдът се произнася в диспозитива на решението само когато възражението е основателно, т.е. в процесния случай не се дължи отхвърлителен диспозитив.

На основание чл.78, ал.1 от ГПК, на ищеца се следват деловодни разноски за настоящото производство, чийто размер, възлиза на 935.40 лв., / в т.ч. държавна такса-143.40 лева, и адвокатски хонорар в размер на 792 лева/. Своевременно е направено възражение за прекомерност на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение. Съгласно задължителното тълкуване, дадено от ВКС в ТР № 6/2012 г., ОСГТК, 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 процесуалния ищеца действия се изразяват в подаване на искова молба и извършване на процесуално представителство по облигационен иск в три съдебни заседания с приемане на писмени доказателства и разпит на свидетели. Претендираният от ищеца хонорар /792 лева/ е съобразен с оглед фактическата и правна сложност и е под минимума по чл.7, ал.1, т. 2 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения -1017 лева. макар и наредбата, като приета от съсловна организация да не обвързва съда/ Решение по дело С 438/2022 г. Съдът на ЕС/, настоящият състав счита, че наредбата по дела, различни от потребителски спорове и т.н. конвейерни дела представлява ориентир за добра практика. В допълнение възнаграждение в размер на 792 лева е съобразено с принципите на разумност, пропорционалност и справедливост, прогласени в решения по дело С-57/2015, С 427/16, С 428/16 и С 438/2022 г. на Съдът на ЕС, а и същото е в размер по-нисък от този, на който ответникът е оценил труда на процесуалния си представител/1070 лева/ което е самостоятелно основание за отхвърляне на възражение за прекомерност на насрещната страна.

Съгласно мотивите към т. 11г от ТР №4/2013 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 разпредели отговорността за разноските както в исковото, така и в заповедното производство. Видно от приложените към заповедното производство доказателства следва да се присъдят разноски -935.40 лв.

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

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения от „ФИРМА“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: АДРЕС срещу С. С. М., ЕГН *****, гражданин на Република България, с адрес: АДРЕС, по реда на чл. 422 ГПК

иск с правно основание чл. 55, ал.1, предл. 1 ЗЗД, че С. С. М. дължи на „ФИРМА“ ООД сумата от 7170 лева, получена без основание съгласно разписка от 14.06.2022 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на Заявление за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение по реда на чл. 410 ГПК /04.08.2023 г./ до окончателното изплащане на вземането, за които вземания е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. ***104/2023 г. на СРС, 46 състав.

ОСЪЖДА С. С. М., ЕГН ***, да заплати на „ФИРМА“ ООД, ЕИК *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 935.40 лв.- съдебно-деловодни разноси за производство по гр.д. №60513/2023 г. на СРС и сумата от 935.40 лв.- съдебно-деловодни разноси за производство по ч.гр.д. №44104/2023 г. на СРС.**

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

Съдия при Софийски районен съд: _____