

РЕШЕНИЕ

№ 49

гр. Варна, 15.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на дванадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева
като разгледа докладваното от Цветелина Г. Хекимова Търговско дело № 20213100900189 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск от ПЛ. Д. ЯН. и ЯНЧ. АТ. ЯН., двамата с постоянен адрес *****, чрез адв. И.Р. – ВАК срещу „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр. Варна, с **правно основание чл.210 от ЗЗД** за осъждане на ответното дружество да заплати на ищците сума в размер 28 580,95 лева, претендирани като намаление на цената на закупения с нот.акт от 16.02.2018г. недвижим имот, представляващ паркомясто, и действително получената площ, ведно със законната лихва върху главницата от завеждане на исковете до окончателното изплащане, както и предявения в евентуалност иск с пр. осн. чл.193 от ЗЗД за изплащане на сумата 28 580,95 лева, претендирана поради намаляване на цената с оглед наличието на съществени недостатъци за закупения нот.акт от 16.02.2018г. недвижим имот, представляващ паркомясто, изразяващи се в разлика в площта на имота.

Твърди се в исковата молба, че на 12.02.2018г. ищците са подписали предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в строеж № 1-16, с който ответникът се е задължил да им продаде недвижими имоти в новостроящ се жилищен комплекс, находящ се в поземлен имот 10135.2554.612, на адрес ***** и представляващи АПАРТАМЕНТ *****, със застроена площ от 90.40 кв.м., ведно с избено помещение № 16, с площ от 2,70 кв.м., ведно с 14,51 кв.м. от общите части на сградата, равняващи се на 0,6137 % и от правото на строеж или обща площ на апартамента 107,61 кв.м. и ПАРКОМЯСТО № 117 с площ от 33,15 кв.м., ведно с 5,30 кв.м. идеални части от правото на строеж върху поземления имот, равняващо се на 0,2241 % за сумата от 35 000 лева със срок на сключване на окончателен договор до 28.02.2018г. и срок за въвеждане на строежа в експлоатация до 31.12.2018г. На същата дата 12.02.2018г. бил подписан и анекс към предварителния договор, с който е уговорена продажна цена в общ размер на 153 530, 00

лева, платима на три вноски, като последната вноска в размер на 15 000 лева в срок от 10 дни от издаване на акт обр. 16.

С нотариален акт от 16.02.2018г. било прехвърлено правото на строеж за обекти от жилищна сграда в поземлен имот 10135.2554.612, по КККР на гр. Варна на адрес *****, представляващи АПАРТАМЕНТ *****, със застроена площ от 90.40 кв.м., ведно с избено помещение № 16, с площ от 2.70 кв.м., ведно с 14,51 кв.м. от общите части на сградата, равняващи се на 0,6137 % и от правото на строеж или обща площ на апартамента е 107,61 кв.м. и ПАРКОМЯСТО № 117 с площ от 33,15 кв.м., ведно с 5,30 кв.м. идеални части от правото на строеж върху поземления имот, равняващо се на 0,2241 % за сумата от 35 000 лева. Строежът бил въведен в експлоатация с Разрешение за ползване ДК - 07 - ВН-238 от 28.09.2020г., близо две години след срока, уговорен в предварителният договор. Твърди се, че ищците са установили през 2021 год. несъответствие между описания в договора и действително изградения имот, изразяващо в 3 пъти по-малката площ на закупеното от тях ПАРКОМЯСТО № 117. След като е установено, че строителят - ответник действително е построил и отредил три пъти по-малка площ от действително уговорената, заплатена и прехвърлена с договора, била изпратена нотариална покана до ответника в седемдневен срок да предостави паркомястото в уговорения вид и квадратура, така както е в договора за продажба и нот. акт или да възстанови сумата за него. Поканата била връчена на ответника на 18.02.2021 год., но към настоящия момент ответникът не е предал имот, отговарящ на закупения по площ, нито е възстановил заплатената сума за него. Твърди се, че за закупените имоти - апартамент и паркомясто е договорена обща продажна цена в размер на 153 530,00 лева съгласно анекс или 1242,65 лв. на кв.м., като разликата между заплатеното паркомясто и полученото реално е в размер на 23 кв.м. или сумата в размер на 28 580,95 лева.

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр.Варна, е депозирал писмен отговор, с който се изразява становище за неоснователност на предявените искове. Сочи се, че действително в предварителния договор е посочено паркомясто с площ от 33.15 кв.м., но видно от нот.акт, е прехвърлено право на строеж върху 33.15 кв.л. ид.части или 1/25 ид.част от подземен гараж, поради което са неприложими разпоредбите на чл.210 и 193 ЗЗД, предпоставка за които е прехвърляне на недвижими имот с реална площ. Твърди се също, че правото на иск по чл.193 от ЗЗД е погасено по давност, тъй като съгласно чл.197 от ЗЗД исковете на купувача по чл.195 от ЗЗД се погасяват с изтичане на една година при продажбата на недвижими имота, като срокът тече от предаване на вещта. Сочи се също, че не е ясно защо цената, която се претендира за връщане, се извлича от анекса към предварителния договор, като се има предвид, че тази цена няма общо с цената, на която е прехвърлена собствеността върху идеалните части.

В срока за отговор от „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр. Варна срещу ПЛ. Д. ЯН. е предявен насрещен иск с правно основание чл.92 от ЗЗД за заплащане на сумата от 3300 лева, представляваща договорената между страните неустойка по т.24 от сключения предварителен договор, изчислена за периода от 24.10.2020г. до

02.06.2021г., както и законната лихва върху главницата от завеждане на настоящия иск до окончателно изплащане на сумата. Твърди се, че ПЛ. Д. ЯН. не е изплатила последната вноска от продажната цена в размер на 15 000 лв., дължима съгласно предварителния договор от 12.02.2018г. в 10-дневен срок от уведомяване за издаден акт 16 за сградата. Сочи се, че съгласно т.24 от предварителния договор е предвидена неустойка в размер на 0,1% от съответната неплатена вноска за всеки просрочен ден или 15 лв. на ден, след просрочие от 2 седмици. Твърди се, че в случая разрешение за ползване на сградата е получено на 28.09.2020г., за което П.Я. е била уведомена на 29.09.2020г. с имейл, поради което неустойката следва да се начисли върху неизплатената сума за период от 220 дни /от 24.10.2020г. до датата на завеждане на настоящия иск 02.06.2021г./

В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК ответникът по насрещния иск ПЛ. Д. ЯН. е депозирала писмен отговор, с който оспорва предявения насрещен иск. Твърди се в отговора, че ищецът по НИ е неизправна страна по договора, тъй като сградата е въведена в експлоатация две години след изтичане на срока и е налице несъответствие между продадената и реалната площ, поради което няма основание да претендира неустойка.

С допълнителната искова молба ищецът по насрещния иск „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134 твърди, че направените в отговора възражения за неизпълнение са неотносими към правния спор, доколкото се претендира неустойка от неизплащане на продажната цена в срок. Направени са доказателствени искания за установяване на факта, че П.Я. е била уведомена на 29.09.2020г. за въвеждане на сградата в експлоатация.

Съдът, като прецени по реда на чл.12 от ГПК събраните по делото доказателства във връзка с доводите и съображенията на страните, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По предявения иск с правно основание чл.210 от ЗЗД подлежат на главно и пълно доказване от ищцовата страна следните обстоятелства: при закупуването на посочения в исковата молба имот действителното пространство се е оказало по-малко от посоченото в договора, размера на несъответствието, а в тежест на ответника да докаже възраженията си, че в сключения окончателен договор площта съответства на реалната.

Не е спорно между страните и се установява от представените по делото писмени доказателства наличието на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в строеж №1-16 от 12.02.2018г., сключен между „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134 като продавач и ПЛ. Д. ЯН. като купувач за следните недвижими имоти: апартамент №16 със застроена площ от 90,40 кв.м. и паркомясто №117 с площ от 33,15 кв.м., находящи се в новостроящ се жилищен комплекс на *****, гр.Варна.

В представения по делото нот.акт от 16.02.2018г. е обективиран договор за покупко-продажба, по силата на който „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД продава на ПЛ. Д. ЯН. правото на строеж за обекти от жилищна сграда, изграждаща се на *****, гр.Варна, а именно апартамент №16 със застроена площ от 90,40 кв.м. и 1/25 ид.части от подземен гараж,

находящ се на първи подземен етаж, целият с площ 828,80 кв.м., която идеална част страните се споразумяват, че ще бъде използвана като паркомясто №117 с площ от 33,15 кв.м., с посочени граници и идеални части. Видно от договора цената на правото на строеж за двата обекта е определена общо в размер на 35 000 лв.

С нот. покана, получена на 18.02.2021г., ПЛ. Д. ЯН. уведомява „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, че закупеното паркомясто не отговаря на предварителния договор и отправя искане да ѝ бъде предоставено паркомясто по вид и квадратура, съответстващо на прехвърленото с нот. акт или да се възстанови платената за него сума.

От ответната страна в отговора на ИМ не се оспорва наличието и действителността на сключения договор. Поради липсата на данни за противоречие на императивни законови разпоредби, произтичащи от клаузите на договора, следва да се приеме същия за действителен и пораждащ облигационна обвързаност между страните. Твърденията в исковата молба, че ищите са придобили в режим на СИО самостоятелен обект, представляващ паркомясто №117, не се потвърждават от представения по делото нот.акт. С оглед на предявения иск релевантно е описанието на недвижимите имоти съгласно прехвърлителната сделка, в случая договора за покупко-продажба на право на строеж, обективиран в нот.акт. Без правно значение е описанието на имота в предхождащия сделката предварителен договор, който не прехвърля вежни права, а урежда условията и срока за сключване на окончателен договор.

От текста на нотариалния акт е видно, че предмет на сделката е апартамент №16 и 1/25 ид.част от подземен гараж, целият с площ 828,80 кв.м. Действително в текста е посочено, че идеалната част ще бъде използвана като паркомясто с площ от 33,15 кв.м., но тази допълнителна уговорка не променя факта, че обект на прехвърлителната сделка е право на строеж относно 1/25 ид.част от подземен гараж. Това описание на обекта на прехвърлителната сделка е в съответствие с константната практика на ВКС, съобразно която паркомястото не е самостоятелен обект на правото на собственост, а представлява необособена и несамостоятелна реална част от такъв обект – парцел, сграда или отделен обект в нея, и поради това не може да бъде предмет на прехвърлителна сделка, както и на предварителен договор, който сам по себе си няма вещно-прехвърлително действие. В този смисъл са решение № 53/08.05.2009 г. по гр. дело № 5871/2007 г. на I-во гр. отд. на ВКС, решение № 1159/30.12.2008 г. по гр. дело № 3834/2007 г. на III-то гр. отд. на ВКС и решение № 222/30.03.2010 г. по гр. дело № 4076/2008 г. на IV-то гр. отд. на ВКС, Решение № 171 от 08.08.2014 г. на ВКС по гр. д. № 4175/2013 г., IV г. о., ГК и др.

От заключението по приетата съдебно-техническа експертиза, кредитирано като изчерпателно и компетентно дадено, се установява, че посочените в нот.акт за право на строеж №86/2018г. 1/25 ид.част от подземен гараж, находящ се на първи подземен етаж с секция 3 на блок 1 съответстват на 33,15 кв.м. ид.части от подземния паркинг на секция 3, като тази квадратура включва не само площта на паркомясто №117, а и идеална част от маневрените пътища. Към паркомястото принадлежат 0,2241% ид.части от общите части на сградата, както и 0,2241% ид.части от правото на строеж. Въз основа на това се налага

извода, че в случая липсва отклонение в площта на недвижимия имот като елемент от фактическия състав на чл.210 от ЗЗД.

В случая липсва и друга предпоставка за основателност на претенцията съгласно цитираната разпоредба – в договора не е посочена цената за единица мярка, нещо повече, цената на правото на строеж за двата обекта е посочена в общ размер, без разпределение за всеки обект. Като се има предвид, че предмет на сделката са различни имоти – апартамент и ид.части от гараж, както и че не е посочена цена на кв.м., липсва основание да се предполага, че цена на кв.м. може да се получи чрез аритметично разделяне на общата цена на сбора от площите на двата имота.

С оглед липсата на несъответствие между действителната и посочената в договора за продажба площ, както и на посочена в договора цена за кв.метър на прехвърлените ид.части предявеният на основание чл.210 от ЗЗД иск се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По предявения в евентуалност иск с правно основание чл.193 от ЗЗД в тежест на ищеца е да установи твърденията за продажба на вещ с недостатъци и размера, в който тези недостатъци се отразяват на продажната цена. Както е посочено и по основния иск, от текста на нотариалния акт е видно, че предмет на сделката е право на строеж върху апартамент №16 и 1/25 ид.част от подземен гараж, целият с площ 828,80 кв.м., което ще бъде използвано като паркомясто с площ от 33,15 кв.м. Описанието на имота в предхождащия сделката предварителен договор е без правно значение, доколкото предварителният договор не е прехвърлителна сделка, освен това съобразно заключението на вещното лице прехвърлената 1/25 идеална част от подземен гараж с обща площ 828,80 кв.м. съответства на 33,15 кв.м., посочени в нот.акт с оглед на допълнителната уговорка за използването им като паркомясто №117. С оглед на изложеното се налага извода, че не се установяват недостатъци на продаденото вещно право на строеж, което съответства изцяло на описанието в нот.акт, поради което предявеният на основание чл.210 от ЗЗД иск се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По предявения насрещен иск с правно основание чл.92 от ЗЗД за заплащане на неустойка по т.24 от предварителния договор в размер на 3300 лева ищецът следва да установи наличието на възникнало между страните договорно правоотношение, вкл. и договорка, предвиждаща заплащането на претендираната неустойка, наличието на предпоставките за дължимост, т.е. неизпълнение на договорно задължение на насрещната страна и размера на претендираната неустойка. В тежест на ответника по насрещния иск е да установи твърдяното в отговора неизпълнение от страна на ищеца по НИ.

Не е спорно между страните и се установява от представените по делото писмени доказателства наличието на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в строеж №1-16 от 12.02.2018г., сключен между „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134 като продавач и ПЛ. Д. ЯН. като купувач за следните недвижими имоти: апартамент №16 със застроена площ от 90,40 кв.м. и паркомясто №117 с площ от 33,15 кв.м., находящи се в новостроящ се жилищен комплекс на *****, гр.Варна.

По предявения насрещен иск се твърди дължимост на неустойка в размер на 3300 лв., изчислена като 0,1% на ден от предвидената в предварителния договор последна вноска в размер на 15 000 лв., дължима в срок до десет дни от уведомлението за получаване на Акт 16 на сградата.

Установява се в предварителния договор наличието на твърдяната уговорка по т.24, а именно че при просрочие на кое да е от плащанията по т.3 от договора, купувачът дължи на продавача неустойка в размер на 0,1% от съответната неплатена вноска за всеки просрочен ден, като неустойката влиза в сила след просрочие от 2 седмици.

Видно от т.3 уговорената цена е в размер на 35 000 лв., от които сума в размер на 2000 лв. се дължи в деня на подписване на договора, 18 000 лв. в деня на нотариалното подписване на договора и 15 000 лв. в срок до десет дни от уведомлението за получаване на Акт 16 на сградата. Представени са по делото платежни нареждания от 14.02.2018г. и 16.02.2018г., видно от които П.Я. е превела на „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД сума в общ размер 20 000 лв. с посочено основание предварителен договор и плащане по сделка за покупко-продажба на апартамент №16, бл.№1, *****.

Представено е по делото разрешение за ползване от 28.09.2020г., с което е въведена в експлоатация жилищна сграда бл.1, с админ.адрес *****. За установяване момента на уведомяване на П.Я. за получаване на Акт 16 на сградата са ангажирани от ищеца по НИ писмени доказателства – списък на раздадени ключове в табличен вид, видно от който П.Я. е получила 2 бр. ключове за ап.16 на 15.01.2020г., както и електронно писмо от 29.09.2020г. и справка за проведени разговори от телефоните в групата на „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД. Ангажирани са и свидетелски показания чрез разпита на М.А.И., от чийто показания се установява, че като служител в „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД на следващия ден след издаване на разрешението за ползване /29.09/ е уведомила всички клиенти, закупили апартаменти в сградата, вкл. и П.Я.. Уведомяването било извършено с електронно писмо и по телефон, като обсъдили също и декларирането на имота, откриването на партида в Енерго и ВиК, впоследствие екземпляр от разрешението за ползване получил синът ѝ.

От така представените доказателства се установява, че разрешение за ползване на процесната сграда е получено на 28.09.2020г. и П.Я. е уведомена на следващия ден. Падежът на вноската по т.3 от предварителния договор настъпва на десетия ден от уведомяването и неустойката започва да се начислява след две седмици просрочие, тоест от 24.10.2020г. С оглед на изложеното са установени предпоставките за дължимост на неустойката по т.24 от предварителния договор и предявената претенция се явява доказана по основание за периода от 24.10.2020г. до завеждане на насрещния иск – 02.06.2021г.

Възраженията на насрещната страна се основават на неизпълнение от страна на ищеца, изразяващо се в забава около две години при въвеждане в експлоатация на сградата. Действително срокът за получаване на разрешение за ползване на сградата, предвиден в предварителния договор, е 31.12.2018г., а разрешение за ползване е получено на 28.09.2020г. В случая обаче не е налице забава на кредитора, доколкото предвиденото в т.24 задължение

за неустойка възниква едва след получаване на Акт 16 и не е обвързано с изпълнение на насрещно задължение. Евентуалното неизпълнение на задължение или забава на изпълнителя по договора преди получаване на Акт 16 биха могли да бъдат основание за претенция въз основа на друга предвидена в договора уговорка.

По размер претенцията за неустойка се установява в размер на 3300 лв. чрез изчисление въз основа на броя на дните през посочения период – 220 дни x 15 лв. Насрещният иск се явява основателен и следва да бъде уважен в претендиания размер.

Съобразно изхода от спора и поради направеното искане на ответното дружество следва да бъде присъдена сумата от 1632 лв., включваща разноските по делото за заплатена държавна такса и адв.възнаграждение съобразно представените по делото списък по чл.80 от ГПК и писмени доказателства.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от ПЛ. Д. ЯН. и ЯНЧ. АТ. ЯН., двамата с постоянен адрес *****, чрез адв. И.Р. – ВАК иск срещу „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр. Варна, **с правно основание чл.210 от ЗЗД** за осъждане на ответното дружество да заплати на ищите сума в размер 28 580,95 лева, претендирани като намаление на цената на закупения с нот.акт от 16.02.2018г. недвижим имот, представляващ паркомясто в жилищна сграда в поземлен имот 10135.2554.612, по КККР на гр. Варна на адрес *****, и действително получената площ, ведно със законната лихва върху главницата от завеждане на исковете до окончателното изплащане, както и предявения в евентуалност иск с пр. осн. чл.193 от ЗЗД за изплащане на сумата 28 580,95 лева, претендирана поради намаляване на цената с оглед наличието на съществени недостатъци за закупения нот.акт от 16.02.2018г. недвижим имот, представляващ паркомясто в жилищна сграда в поземлен имот 10135.2554.612, по КККР на гр. Варна на адрес *****, изразяващи се в по-малка площ на имота.

ОСЪЖДА ПЛ. Д. ЯН., ЕГН *****, с постоянен адрес ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на „ИЗОЛАЦИИ“ ЕООД, ЕИК 148001134, със седалище гр. Варна сумата от 3300 лева /три хиляди и триста лева/, представляваща договорената между страните неустойка по т.24 от сключения предварителен договор, дължима върху неплатена вноска по т.3 от предв.договор от 12.02.2018г. в размер на 15 000 лв. за периода от 24.10.2020г. до 02.06.2021г., както и законната лихва върху главницата от завеждане на настоящия иск до окончателно изплащане на сумата, на основание чл.92 от ЗЗД.

ОСЪЖДА ПЛ. Д. ЯН., ЕГН *****, с постоянен адрес ***** **сумата 1632 лева**, представляваща разноски в настоящото производство за платена държавна такса и адв.възнаграждение, **на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.**

Решението може да бъде обжалвано пред Варненски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____