

РЕШЕНИЕ

№ 4042

гр. София, 20.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Б СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станимира Иванова

Членове: Райна Мартинова
Г. Стоев

при участието на секретаря Евдокия-Мария Ст. Панайотова като разгледа докладваното от Райна Мартинова Въззивно гражданско дело № 20221100506529 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 - 273 ГПК.

С Решение № 20016651/24.02.2022 г. по гр. д. № 16597/2021 г. по описа на СРС, 157 състав „ГК Б.“ ЕАД е осъдено за заплати на Н. П. Б., на основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД сумата от 22697,61 лева, представляваща заплатена цена по развален, поради неизпълнение, в срока по чл. 5.2, договор за строителство и предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 03.10.2017 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 24.03.2021 г. до окончателното плащане и на основание чл. 86, ал. 1 от ЗЗД сумата от 245,91 лева – лихва за забава за периода то 13.02.2021 г. до 23.03.2021 г.

Против решението е подадена въззивна жалба вх. № 25029374/06.04.2022 г. от „ГК Б.“ ЕАД, в която са изложени съображения за неправилност на първоинстанционното решение. Въззивникът поддържа, че неправилно първоинстанционният съд, въз основа на установените факти, е приел необосновано и в противоречене на материалния закон, че ищецът е разполагал с потестативното право да развали договора, съответно, че то е упражнено съгласно възприетото в мотивите на обжалваното решение. Не е

съобразено, че в хода на производството ответникът е направил възражения, че не е настъпила изискуемостта на задължението за предаване на жилищния обект, тъй като това било обусловено от пълното изплащане на продажната цена. Налице била връзка между двете задължения. Неправилен бил и извода на съда, че неизпълнението на задълженията на ответника са съществени с оглед интереса на кредитора. Поддържа, че изискуемостта на задължението за предаване на имота не е настъпила, тъй като за това е било необходимо настъпване на определени условия, както и изпълнение на всички задължения от страна на купувача. Посочва, че на ответника не е предоставен подходящ срок за изпълнение преди да бъде развален. Неоснователен бил и предявеният иск за заплащане на обезщетение за забава, тъй като неправилно е прието, че договорът е развален с изтичане на 3-месечния срок от уведомлението. Неправилно районният съд е приел, че ищецът е упражнил правото си по чл. 90, ал. 2 от ЗЗД със спиране на плащания, тъй като този текст изисквал да бъде предоставено обезпечение, което не било направено. Не намирала и приложение разпоредбата на чл. 90, ал. 1 от ЗЗД, тъй като задължението за предаване на имота не било изискуемо. Посочва, че неправилно районният съд е приел, че уведомлението за разваляне на договора е надлежно връчено. Моли обжалваното решение да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго, с което предявените искове да бъдат отхвърлени. Претендира направените разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба вх. № 25047053/15.06.2022 г. от въззиваемия Н. П. Б., с който заявява, че обжалваното решение е правилно. Моли обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендира направените по делото разноски.

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 от ГПК, приема за установено от **фактическа и правна страна** следното:

Производството по гр.д. № 16597/2021 г. по описа на СРС, 157 състав е образувано по искова молба, подадена от Н. П. Б. против „ГК Б.“ ЕАД, с която е предявен иск с правно основание чл. 55, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите и чл. 86, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите.

Ищецът твърди, че на 03.10.2017 г. между „ГК Б.“ ЕАД и Н. Б. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Александър Малинов“ – самостоятелен обект в сграда № Т1-L13, А09, находящ се в блок Т1-Витоша, изграден в УПИ ИИ-6137-6153, представляващ апартамент № 9, с площ от 47,80 кв.м. Уговорена била продажна цена в размер на 61710 евро с ДДС, платима на 60 вноски, съгласно погасителен план, представляващ приложение към предварителния договор. Твърди, че съгласно чл. 5.2 от договора „ГК Б.“ ЕАД следвало да завърши строителството на жилищния обект до степен на завършеност и в съответствие със списъка на помещенията и техническата спецификация не по-късно от 36 месеца след издаването и влизането в сила на разрешението за строеж или до 13.03.2020 г. Твърди, че в периода от 03.10.2017 г. до 28.01.2020 г. ищецът платил вноски в общ размер на 22697,61 лева, като на 25.02.2020 г. преустановил плащанията на суми по процесния договор. Твърди, че на 04.11.2021 г. е изпратил на „ГК Б.“ ЕАД уведомление за разваляне на договора, което било получено от него на 05.11.2021 г. В уведомлението се съдържала и покана за връщане на платените суми, като срокът за това бил определен на 7 дни след изтичане на 3 месечния срок за изпълнение на задължението за предаване на апартамента, предмет на предварителния договор. Моли ответникът да бъде осъден да заплати сумата от 22697,61 лева, представляваща част от продажната цена на процесния имот като дадена на отпаднало основание, както и сумата от 245,91 лева – лихва за забава за периода от 13.02.2021 г. до 23.03.2021 г., както и законна лихва върху главницата от предявяване на исковата молба до окончателното плащане. Претендира направените по делото разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с ответникът „ГК Б.“ ЕАД заявява, че оспорва предявените искове. Поддържа, че за ищеца не е възникнало правото да развали процесния договор, тъй като не е изпълнил задължението си да заплати продажната цена на апартамента. Поддържа твърдението, че съгласно чл. 6.1 от договора за предаването на жилищния обект от ответното дружество било необходимо пълно и точно изпълнение на задълженията от страна на купувача или това било пълно заплащане на продажната цена. Посочва, че след като не е заплатена продажната цена за него не е възникнало задължението да предаде имота. Поддържа, че уговореното в договора предполагало разпределение на риска

при строителството и строителят не носи отговорност за забавянето на строежа, тъй като купувачът не е платил сумата, за да бъде завършен той. Оспорва твърдението, че е получил уведомлението за разваляне на договора, както и покана за връщане на сумите, тъй като заявява, че получателят не е представлявал дружеството. Посочва, че определеният срок от 3 месеца не е достатъчен с оглед обстоятелствата. Моли предявеният иск да бъде отхвърлен и претендира на правените разноски.

В мотивите на обжалваното решение, първоинстанционният съд е приел, че предявеният иск с правно основание чл. 55, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите е основателен, тъй като е налице забава на ответника за изграждане на сградата, както и за ищеца е възникнало правото да развали процесния договор. Приема, че ответникът е получил уведомлението и е изпаднал в забава за връщане на исковата сума.

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните. При извършена проверка съдът намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Решението е и правилно в обжалваната част като на основание чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща към мотивите на първоинстанционния съд.

По изложените във въззивната жалба доводи въззивният съд намира следното:

Съгласно чл. 55, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите, който е получил нещо без основание или с оглед на неосъществено или отпаднало основание, е длъжен да го върне. Основателността на предявения иск е поставена в зависимост от това по делото да се установи, че между страните е възникнало облигационно правоотношение, че ищецът е платил исковата сума в изпълнение на задължение, възникнало по силата на договор, както и че основанието за плащане е отпаднало (поради разваляне на договора поради виновно неизпълнение на договорно задължение).

Отношенията между страните в настоящото производство следва да се разглеждат съобразно нормите, приложими относно предварителен договор

за продажба на недвижим имот – чл. 19, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите, както и с нормите уреждащи договор за изработка (258 и сл. от Закона за задълженията и договорите). При така постигнатото съгласие договорът между страните има за предмет изграждане на жилищен обект (договор за изработка) и прехвърляне на правото на собственост върху вече изградения обект (предварителен договор за продажба), като задължение на купувача е да заплати стойността, както и на изграждането на обекта, така и на правото на собственост на вноски, съобразно план на плащанията.

С оглед изложените в исковата молба, отговора на исковата молба и въззивната жалба доводи, спорът между страните е дали е налице забава в изпълнение на задълженията на строителя – продавач да изгради и предаде имота, дали е налице виновно поведение на продавача или на купувача, както и дали е отправено волеизявление за разваляне на договора, което е породило действие.

Не е спорно между страните, а и се установява от приетия по делото договор от 03.10.2017 г., че „ГК Б.“ ЕАД и Н. П. Б. са постигнали съгласие дружеството да проектира и изгради основния недвижим имот (който според т. 1.4.6 е блокът или блоковете, които ще бъдат построени заедно в поземления имот УПИ Ш-6137,6153 в гр. София, ж.к. **** , както и да завърши строителството на жилищния обект (който според т. 1.4.3. и приложение към договора е апартамент 9, на 13 етаж в блок Т1 – Витоша) до степен на завършеност и в съответствие с техническата спецификация **в срок не по-късно от 36 месеца след издаването и влизане в сила на разрешението за строеж (чл. 5.2)**. Продавачът – изпълнител се е задължил да изпълни всички строителни работи по отношение на жилищния обект и да се снабди с Акт, обр. 16 в срок от 42 месеца след издаване и влизане в сила на Разрешение за строеж на блока. Страните са уговорили в **чл. 6, ал. 1, че предаването на жилищния обект, изграден съобразно приложения към договора списък на помещенията и техническа спецификация ще бъде извършено не по-късно от три месеца, считано от подписване на Акт 16**, като допълнително необходимо условие за предаването е пълното и точно изпълнение на всички задължения от купувача. В чл. 3 от договора е уговорено, че общата цена на жилищния обект е 61710 евро с включен ДДС, която цена купувачът е следвало да заплати на вноски (авансова вноска от 1086,58 евро, и вноски съобразно план на плащанията, приложен към

договора). Страните са уговорили, че след подписване на акт 16 за блока и след плащането на общата продажна цена на жилищния обект продавачът уведомява купувача за датата и часа на подписване на нотариалния акт за прехвърляне на собствеността.

Съгласно чл. 87, ал. 1 от ЗЗД при неизпълнение на договора от строителя – продавач, купувачът има право да развали договора. Развалянето на договора поради неизпълнение става с едностранно волеизявление, отправено до длъжника – изпълнител/продавач.

Неоснователен е доводът на въззивника, че първоинстанционният съд неправилно е приел, че е настъпил падежа на задължението да предаване на имота, както и че е налице забава на продавача. С исковата молба са въведени твърдения, че ответното дружество не е изпълнило задължението си да проектира и изгради основния недвижим имот и жилищния обект, определен за купувача в уговорения срок, **а не че не е** изпълнено задължението да бъде предаден имота респ. да бъде прехвърлено правото на собственост върху него. С оглед тези твърдения, от събраните по делото доказателства се установява, че разрешението за строеж е издадено на 24.02.2017 г. и е влязло в сила на **13.03.2017 г.**, а на 11.04.2017 г. е открита строителна площадка. Въз основа на събраните по делото писмени доказателства е изготвено основно и допълнително заключение на съдебно-техническа експертиза, от което се установява, че към 05.02.2021 г. фактическото състояние на строеж „Високо етажна сграда със смесено предназначение „Гранд Каньон“ с подземни паркоместа, магазини, рекреационна зона, офисна, жилищна и хотелска част със ЗП 8415,56 кв.м. и РЗП 91881,59 кв.м. е със завършен груб строеж на изкопните работи и са изградени шлицовите стени на строежа. Вещото лице посочва, че с това е завършена една съществена част от „нулев цикъл“, изразяващ се в изпълнение на монолитни, стоманобетонни „шлицови“ стени на 4 етажен сутерен и са извършени изкопни работи на „масовия изкоп“. В допълнителното заключение е добавено, че към 16.03.2020 г. е била завършена укрепителна конструкция на строителния изкоп. Вещото лице посочва, че съобразно представения линеен календарен план строителството на процесния строеж е следвало да завърши на 29.01.2022 г., като с оглед изпълнените към 05.02.2021 г. работи са били необходими още 21,5 месеца за завършен етап груб строеж (до 20.11.2023 г.) и още 27,5 месеца до снабдяване

с Акт 16 (до 20.05.2024 г.).

Следователно и с оглед уговорения в чл. 5.2. от договора от 03.10.2017 г. срок, към 13.03.2020 г. (когато са изтекли 36 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж) ответното дружество не е изпълнило задължението си да изгради жилищния обект в сградата, определен за купувача – ищец.

При тълкуване на волята на страните, отразена в разпоредбите на чл. 5, 6 и чл. 9 от договора, при спазване на разпоредбата на чл. 20 от Закона за задълженията и договорите и с оглед обстоятелството, че продажната цена на имота е следвало да бъде заплатена на вноски, като последната от тях е с падеж 28.07.2022 г., то следва да се приеме, че задължението на продавача да изгради основния недвижим имот и жилищния обект, не е било обвързано със задължението на купувача да плати цялата уговорена цена от 61710 евро. Това е така, доколкото плащането ѝ е било свързано със задължението за предаване на изградения вече имот и прехвърляне на правото на собственост върху него, но не и с процеса на изграждането му.

Следователно и доколкото се установява, че до изтичане на уговорения срок – 13.03.2020 г. купувачът е заплатил всички дължими съгласно план за плащане вноски с изключение на последната, не може да се приеме, че той е бил неизправна страна при изпълнение на договора. Следователно за него е възникнало правото да развали договора за продажба от 13.10.2017 г.

Неоснователни са доводите, изложени във въззивната жалба, че неизпълнението на задължението на строителя – продавач не е съществено за интересите на кредитора. От събраните по делото доказателства се установява, че към момента на плащане на последната вноска – 05.02.2020 г. сградата, в която е следвало да бъде изграден жилищния имот, предмет на договора е била на етап – груб строеж на нулев цикъл, като за довършване на сградата били необходими още 21,5 месеца или до 20.11.2023 г. Като се има предвид, че договорът е сключен през 2017 г. и прогнозният срок за изпълнение на задълженията на продавача за изграждане на сградата е с около 3 години и половина след изтичане на първоначалния, то неизпълнението на задължението по чл. 5.2 от договора следва да се приеме за съществено с оглед интересите на купувача. Освен това, ответникът не е ангажирал доказателства, че строителството на сградата продължава и че посоченият от вещото лице срок би могъл да бъде изпълнен. Следователно и не е било

необходимо с оглед разпоредбата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД да бъде определян нов срок за изпълнение.

Правилни са изводите на първоинстанционния съд и относно това, че уведомлението за разваляне на договор, ведно с покана за връщане на даденото е достигнала до ответното дружество на 05.11.2020 г. В конкретния случай, връчването е станало на адреса на управление на ответното дружество (което не е спорно), поради това дали лицето, което е получило поканата е било упълномощено да го представлява е без правно значение.

По изложените съображения, предаваният иск с правно основание чл. 55, ал.1 от Закона за задълженията и договорите и по чл. 86, ал. 1 от Закона за задълженията и договорите се явяват основателни. Първоинстанционното решение е правилно и следва да бъде потвърдено изцяло

Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал. 3 от ГПК въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия сумата от 2000 лева, представляваща направени във въззивната инстанция разноси за аднокатско възнаграждение. С оглед размера на предявения иск направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение по чл. 78, ал. 5 от ГПК се явява неоснователно.

Предвид на изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло Решение № 20016651/24.02.2022 г. по гр. д. № 16597/2021 г. по описа на СРС, 157 състав.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК „ГК Б.“ ЕАД, ЕИК – ****, гр. София, бул. **** да заплати на **Н. П. Б.**, ЕГН-*****, от гр. София, ул. **** сумата от **2000 лева**, представляваща направени във въззивната инстанция разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението може да се обжалва с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му пред Върховен касационен съд.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____