

РЕШЕНИЕ

№ 487

гр. Варна, 11.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на осми декември през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева
като разглежда докладваното от Мария К. Терзийска Търговско дело № 20253100900550 по описа за 2025 година

Производството е образувано по искова молба на А. Ю. А., с която предявени осъдителни претенции против „ЛУКС СТРОЙ 2006“ ЕООД за осъждане на дружеството да заплати сумата от 47 624.50 лева, представляваща подлежаща на връщане цена по сключен между страните и развален предварителен договор от 01.03.2022 г., сумата от 4800 лева – неустойка за периода от 01.05.2024 г. до 01.09.2025 г., на осн. чл. 6.1. от предварителния договор, ведно със законната лихва върху главниците от завеждане на иска до окончателното им изплащане.

Ищецът А. твърди, че е встъпил в договорни правоотношения по предварителен договор за изграждане и покупко-продажба на самостоятелен обект в новострояща се жилищна сграда, сключен с продавача „ЛУКС-СТРОЙ 2006“ ЕООД на 01.03.2025 г. Съгласно уговореното в т.1.1. продажната цена на жилището е в размер на 48700 евро с равностойност в лева – 95248.92 лева, от която 50% или сума в размер на 47624.50 лева е изплатена в срока по чл. 2а от договора – частично по банков път – 23 812 лева и една част в брой (21812.50 лева след приспадане на аванса от 2000 лева), на каса на дружеството. Според чл. 2.1. договорът служи и за разписка на получените към датата на сключването му, суми. Ищецът твърди, че ответникът е неизправна страна по отношение спазване сроковете за завършване на сградата до степен с Акт обр. 15, което е трябвало да стане в 27 месечен срок от подписване на договора, независимо от посоченото в раздел III, т.5, че се брой от датата на определяне на линия и ниво на строежа и затова, за периода 01.05.2024 г. до 01.09.2025 г. дължи неустойка по чл. 6.1. в размер на 4800 лева.

С исковата молба отправя изявление за разваляне на договора в хипотезата на чл. 87 ал.2 от ЗЗД – неизпълнението е станало изцяло невъзможно поради разпореждане от дружеството със собствените му идеални части в имота. Поради това и претендира, освен неустойката, връщане на платените суми. Заявява и акцесорни претенции.

Правна квалификация на правата: чл. 55 ал.1 предл.3 и чл. 92 от ЗЗД.

Ответникът е процесуално пасивен в срока за отговор.

В съдебно заседание искът се поддържа от ищеца, чрез процесуален представител, който претендира да се постанови неприсъствено решение.

Ответникът не е подал отговор на исковата молба, не изпраща представител в съдебно заседание, не взема становище по спора, не отправя изявление за разглеждане на делото в негово отсъствие.

Съдът взе предвид, че с връчките на ответника по реда на ГПК съобщение за връчване на препис от исковата молба за подаване на писмен отговор и призовка за открито съдебно заседание, ведно с Определение № 1577/30.10.2025г., са му указани последиците от неспазването на сроковете за размяна на книжа и от неявяването му в съдебно заседание. Книжата са получавани лично от управителя.

От друга страна, исковете са вероятно основателни с оглед наведените в исковата и уточняващата молба твърдения и представените доказателства, а именно: заверено копие от Предварителен договор за изграждане и продажба на недвижим имот от 01.03.2022г., договор за гаранция с купувач от 24.02.2022 г., архитектурен проект, платежни нареждания, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 29.01.2021 г. и скица на ПИ, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 04.09.2024 г. и скица на ПИ.

Установява се по делото, че страните са били в облигационна връзка по повод сключен между тях предварителен договор за строеж и продажба на недвижим имот, според който ищецът е следвало да придобие собствеността върху апартамент № 10 в сграда, която ще се построи в ПИ с идентификатор 10135.3523.670. От купувача е заплатена сума в размер на 47624.50 лева (раздел II, чл.2, б.А, чл. 2.1. от предварителния договор, т.5 от договора за гаранция и платежните нареждания). Доказателствата сочат на изправност на ищцовата страна по правоотношението и неизправност на ответника. В тази връзка съдът съобразява датата на протокол обр. 2, посочена в раздел I, т.2 от договора, уговореният максимален срок за изпълнение по раздел III, с крайна дата 06.11.2023 г., фактът на прехвърляне на собствеността върху ПИ с нотариален акт от 04.09.2024 г., на трето лице. Изявлението за разваляне на договора, отправено с ИМ, в хипотезата на чл. 87 ал.2 от ЗЗД е достигнало до ответника. Неустойката се претендира за период от 01.05.2024 г. до завеждане на иска.

Ответникът е този, който следва да докаже изпълнение, включително в срок или други правоизключващи, респективно правопогасяващи възражения, каквито не се навеждат в настоящото производство.

Предвид изложеното, съдът намира, че следва да бъде постановено неприсъствено решение, като исковете бъдат уважени в предявените им размери, ведно със законната лихва от завеждането на спора до окончателното изплащане на задължението.

Искането за присъждане на разноски ще бъде уважено. Представени са доказателства за извършените разходи.

Мотивиран от гореизложените съображения и на основание чл.238, ал. 1 и чл.239 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „ЛУКС СТРОЙ 2006“ ЕООД, ЕИК 148010845, гр. Варна да заплати на А. Ю. А., ЕГН ***, ***** сумата от 47 624.50 (четиридесет и седем хиляди шестстотин двадесет и четири и 0.50) лева, представляваща подлежаща на връщане цена по сключен между страните и развален предварителен договор за изграждане и продажба на самостоятелен обект от 01.03.2022 г., сумата от 4800 (четири хиляди и осемстотин) лева – неустойка за периода от 01.05.2024 г. до 01.09.2025 г., на осн. чл. 6.1. от предварителния договор, ведно със законната лихва върху главниците от завеждане на иска – 03.09.2025 г. до окончателното им изплащане, на осн. чл. чл. 55 ал.1 предл.3, чл. 92 от ЗЗД и чл. 86 от ЗЗД както и сумата от 4596.98 (четири хиляди петстотин деветдесет и шест и 0.98) лева разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение, на осн. чл. 78 ал.1 от ГПК.**

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

На страните да се връчи препис от решението.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____