

РЕШЕНИЕ

№ 853

гр. София, 09.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на четиринадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Мария Ив. Крайнова
като разгледа докладваното от Елизабет Петрова Въззивно гражданско дело
№ 20221000500370 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК.

С решение от 22.10.2021г по гр.д. № 12591/2020г СГС, ГО, I-26 състав е осъдил ГК България АД да заплати на С./С./ К., на осн. чл.55,ал.1 от ЗЗД, сумата от 34 750евро, платена на отпаднало основание по предварителен договор за продажба на жилищен имот от 19.04.2015г, ведно със законната лихва върху присъдената сума от 19.02.2020г , като е отхвърлил иска за заплащане на лихва за забава за периода от 30.10.2018г до 18.02.2020г.С решението си съдът е възложил разноските по делото съобразно изхода от спора.

Решението на СГС се обжалва с въззивна жалба от ответника ГК България ЕАД, представлявано от адв. П. с оплакване за недопустимост и неправилност. Въззивникът поддържа, че решението е недопустимо в частта, с която дружеството е осъдено да заплати законна лихва , тъй като искът не е конкретизиран по размер. Поддържа, че решението не е правилно в останалата част, като съдът неправилно е тълкувал и приложил разпоредбата на чл.87, ал.2 от ЗЗД и неправилно е тълкувал договора между страните. Поддържа, че изводите на съда в тази част са необосновани, постановени при превратно тълкуване на доказателствата по делото. Поддържа, че е изправна страна по

предварителния договор , а ищцата е неизправна страна. Моли въззивния съд да отмени първоинстанционното решение и да постанови ново, с което да отхвърли предявените иски за заплащане на цена по договор, развален от ищцата и обезщетение за забава.

Ищцата С./С./ К., представлявана от адв. К., депозира писмен отговор на въззивната жалба, с който оспорва жалбата като неоснователни.

В о.с.з. въззивниците се представляват.

Въззивникът ГК България ЕАД се представлява от адв.П., която поддържа въззивната жалба. Моли решението на СГС да бъде отменено и предявените иски да бъдат отхвърлени. Поддържа, че по делото не се установява от ищцата да са налични основания за разваляне на договора между страните, както и че се установява ищцата да е неизправна страна в договорните отношения между тях. Претендира разноски съобразно представени списъци по чл.80 от ГПК. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от въззиваемата.

Въззивникът , представляван от адв. П. депозира писмена защита, в която развива съображения, че неправилно СГС е приел, че са налице предпоставките на чл.87, ал.2 от ЗЗД за разваляне на договора между страните, съответно неправилно е приел, че са налице предпоставките на чл.55,ал.1 от ЗЗД за връщане на даденото на отпаднало основание. Поддържа, че доколкото има забава в изпълнението на поетите от него задължения, то това се дължи на забава на административен орган. Моли решението на СГС да бъде отменено, а предявените иски – отхвърлени изцяло.

Въззиваемата страна С. / С./ К. не се явява , представлява се от адв. К., който оспорва жалбата, моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено. Прави искане за присъждане на разноски, за които представя списък по чл.80 от ГПК. Изразява становище за прекомерност на хонорара, претендиран от насрещната страна.

Въззиваемата страна е депозирала, чрез адв. К., писмени бележки по делото , в които поддържа, че решението на СГС е правилно, а жалбата против него-неоснователна.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл.269 от 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. Съгласно разпоредбата на чл.269, изр.2 от ГПК по отношение на правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан от посоченото от страната във въззивната жалба, като служебно има правомощие да провери спазването на императивните материалноправни разпоредби , приложими към процесното правоотношение. В този смисъл са и дадените указания от ВКС по тълкуването и приложението на закона с ТР №1/2013г на ОСГТК на ВКС- т.т.1 и 4.

Настоящият съдебен състав приема, че обжалваното решение е валидно и допустимо . Като краен резултат, първоинстанционното решение е правилно и не страда от пороците заявени във въззивната жалба.

По делото се установява от фактическа и правна страна следното :

Предявен е иск за връщане на заплатена цена по предварителен договор за продажба на недвижим имот между страните поради развалянето на договора от ищцата, по причина - виновно неизпълнение на задълженията на ответника-осъдителен иск с правно основание чл.55,ал.1 от ЗЗД. В исковата молба ищцата сочи, че договорът между страните е сключен на 19.04.2015г, че по договора ищцата е дължала заплащане на 72 000евро срещу поето от ответника задължение да ѝ построи и предаде описан апартамент в срок до 30.10.2018г. Поради забава в строителството през м.08.2017г ищцата е преустановила плащанията, като до този момент ищцата твърди да е заплатила 34 750евро. Поддържа, че поради това, че строителството фактически не е било започнало е отправила покана за разваляне на договора в началото на 2020г, в която се съдържало искане за връщане на платената цена. Поддържа, че ответникът оспорил развалянето.

В отговора на ИМ ответникът ГК България ЕАД възразява, че договорът между страните не е развален или прекратен. Възразява да са налице основанията на чл.87,ал.2 от ЗЗД за разваляне на договора, възразява да е налице забава от страна на ГК България ЕАД за изпълнение на задълженията му по договора. Възразява да е отпаднал интереса на ищеца от изпълнение на договора. Възразява, че ищцата е неизправна страна по договора, тъй като без основание е спряла плащанията на вноски от цената по сделката. Соци, че ищцата е заплатила 34 750евро до м.07.2017г , след което без основание е спряла плащания. Оспорва да дължи връщане на получената цена по сделката, обвързваща страните. Прави под евентуалност възражение за прихващане на вземането на ищцата със свое вземане за обезщетение за забава и неустойка, дължими се от ищцата.

Страните не спорят, а и се установява от доказателствата по делото , че на 19.04.2015г. са сключили предварителен договор за продажба на жилищен обект – апартамент в жилищен бл. Т4, на етаж L15 в сграда „***“, в ж.к. “****“ в гр.***, както и че до м.08.2017г/18.07.2020г/ ищцата е плащала вноски от цената по този договор, като заплатената от нея сума възлиза на 34 750евро.

От представения договор от 19.04.2015г се установява постигнатото съгласие ответникът да построи и предаде на ищцата описания имот, като продавачът се задължава да осъществи процедурите за изменение на ПУП , за изготвяне на инвестиционен проект и одобряването му от Главния архитект на СО/чл.2 от договора/, а купувачът се задължава да заплати цената от 72 000евро на вноски съобразно план за плащане/чл.3.1/. В чл 3.3 от договора е уговорена отговорността на купувача при забава на плащанията по вноските – дължи се месечна лихва за забава в размер на 2,5% от датата на падежа до окончателното ѝ изплащане. В чл.4.1 от договора е уговорено, че в случай, че купувачът по някаква причина или след като е изпаднал в

забава едностранно реши да не изпълнява договора, или да прекрати същия или продавачът прекрати договора по уважителни причини, купувачът е длъжен да плати неустойка в размер на 20% от общата продажна цена на жилищния обект. Съгласно чл. 4.6.3. продавачът се задължава за извърши всички дължими работи и да се снабди с Акт обр.16 в срок от 42 месеца след влизане в сила на разрешението за строеж на блока. Договорена е възможност за продължаване на сроковете при форсмажор. В чл.5.2 е предвидено, че в случай, че купувачът изпадне в забава за плащане, продавачът може да откаже да предаде жилищния обект и няма да дължи неустойка за забава. В чл.7 от договора страните са уговорили кои събития считат за такива с форсмажорен характер - всяко непредвидено събитие или такова от извънреден характер, което влияе на строителния процес и не е съществувало към момента на подписване на договора, като напр. война, мобилизация, терористични актове, земетресения, наводнения и др. природни бедствия, икономическа криза, влияеща на строителството, прекалено повишаване на обменния курс на чужди валути, ограничения, наложени от държавни органи, епидемия, недостиг на работна сила, материали и енергия за строителството, дължащо се на стачки, локдаун, както и забрани наложени от държавни органи, изменения, предприето едностранно от продавача в проектите и плана за разположение в резултат на спиране или на преустрояване на лиценз или разрешително, всички или всяко от тези обстоятелства, възникнало в резултат на действия на държавни органи или институции, и времето, необходимо за отстраняване на недостатъците в жилищния обект се считат за форсмажор в рамките на този договор.

По делото е представена нотариална покана от 13.01.2020г отправена от ищцата до ответника, с която ответникът е уведомен, че ищцата прекратява едностранно сключения между страните договор за продажба на жилищен обект от 19.04.2015г. поради неизпълнение и е поканен да върне на ищцата в 7 дневен срок платената сума от 34 750 евро. Поканата е връчена на ответника на 12.02.2019г, най-вероятно се има предвид 2020г, с оглед датата на изпращане на поканата.

Ответникът е отговорил на ищцата, като е отправил към нея нотариална покана, в която сочи, че не са налице предпоставките на чл.87 от ЗЗД за едностранно разваляне на договора между страните. Сочи, че ищцата е неизправна по договора страна и за ответника не е възникнало задължението да ѝ предаде жилищния обект. Ответникът е поканил ищцата в 30 дневен срок да заплати остатъка от продажната цена на обекта в размер на 51 650 евро с ДДС. Няма доказателства кога нотариалната покана е достигнала до ищцата, но същата се представя от ищцата и в исковата молба получаването ѝ е признато.

По делото е представен меморандум за разбирателство между правителството на Република България, представлявано от министъра на икономиката и „Гаранти коза-България“ ЕАД от 11.06.2015г за изпълнението на приоритетен инвестиционен проект

„Гранд каньон-София“, с което е уговорено, че инвеститорът „Гаранти коза – България“ ще изпълни проекта не по-късно от 15.01.2018г, ще вложи 120 милиона лева, а държавата ще осигури на инвеститора административно обслужване и ще му съдейства да получи необходимите разрешителни, регистрации и други документи.

Представено е решение № 543/25.07.2019г на Столичния общински съвет, с което е одобрен проект за изменение на плана за регулация на м. Младост- 3 и плана за застрояване на м. *** във връзка със строителството процесната сграда от ответника

Видно от разрешение за строеж №10/24.02.2017г на гл.архитект на СО-район Младост , на ответника е разрешено строителството на високоетажна сграда със смесено предназначение „Гранд каньон“ в м. „****“ по плана на гр.***. Разрешението за строеж е поправяно и допълвано с последващи заповеди през 2017-2019г, поради искани съществени изменения от ответника.

Представена е виза за проектиране, издадена от главния архитект на СО, касаеща строежа на ответника, от 4.02.2021г.

В о.с.з. на 05.10.2021г е изслушан свидетеля Е. Д., познат на Х. Е., който установява, че Е. имал интерес към строежа на ответника, но миналата година когато се чули Е. му се оплакал, че инвестициите, на които е вложил, не вървят добре, строежът не е готов и инвестицията му се обезсмисля.

По делото са представени от ищцата фактури за вноски за суми по договора между страните, като разписките са на името на Е.. Доколкото ответникът не е оспорил тези вноски по договора между страните следва да се приеме, че Е. е плащал вноски по договора между страните в полза на ищцата.

В о.с.з. на 06.07.2021г е изслушана ССЧЕ, изготвена от в.л. М., който дава заключение, че дължимата лихва за забава на неплатените месечни вноски от 19.08.2017г до 19.05.2019г , изчислена за периода от датата на падежа на всяка една вноска до 12.02.2020г е в размер на 16 412.50 евро, а изчислена до 17.11.2020г е в размер на 24 793.75 евро.

В о.с.з. на 11.05.2021г ищцата навежда твърдение, че строеж още няма, като тези нейни твърдения по същество не се оспорват , а ответникът твърди забава поради независещи от него обстоятелства- действияна административни органи , форсмажор.

С оглед възприетите за установени факти съдът приема за безспорно, че страните са били обвързани от договор за строителство и поемане задължение за покупко-продажба на недвижим имот- апартамент в сграда, която ответникът е поел задължение да построи, а ищцата е поела задължение да заплати договорена цена на вноски. Договорът между страните се установява да е подписан и съответно да ги обвързва от 19.04.2015г. Безспорно е още, че до м.08.2017г ищцата е изпълнявала точно поетите по договора задължения, като е заплатила 29вноски от цената по

сделката , а именно 34 750евро от общо дължимите се 72 000евро. От представените по делото доказателства се установява, че до този момент – м.08.2017г ответникът не е започнал строителството на сградата, в която се намира договорения за закупуване от ищцата имот. Към м.08.2017г ответникът се е бил снабдил с разрешение за строеж-24.02.2017г, но същото е нееднократно съществено изменено след посочената дата.

Сключеният между страните договор е възмезден и двустранен, т.е. всяка страна се задължава срещу насрещна престация и договорът поражда права и задължения и дза двете страни по него. При двустранния договор задълженията на страните се намират във функционална връзка, изразяваща се в това, че неизпълнението на задължението от едната страна е достатъчно основание другата страна да откаже изпълнение на своите задължения. Израз на тази връзка е разпоредбата на чл.90 от ЗЗД. В случай като процесния, когато изпълнението на едното задължение/това на ищцата/ е авансово, предхождащо по време изпълнението на насрещното задължение по договора , съгласно разпоредбата на чл.90, ал.2 от ЗЗД длъжникът може да се защити, при опасност да не получи насрещната престация, чрез отказ да изпълни пръв, освен ако не му бъде дадено обезщетение.

В случая ищцата е изпълнявала в продължение на повече от две години своето задължение да заплаща на вноски цената по сделката с ответника. Задължението на ищцата да плаща цената е предхождащо задължението на ответника да престира договорения имот. В този период от повече от две години ответникът не е дори започнал да изпълнява своите задължения от договора от 19.04.2015г. В същото време насрещните задължения са свързани функционално като породени от една и съща сделка. Ето защо, житейски логично е ищцата да търси начин да защити своя интерес, а не да престира добросъвестно и в продължение на години, без видимо никакво изпълнение на задълженията на ответника. Правно защитата на нейния интерес намира израз в посочената разпоредба на чл.90,ал.2 от ЗЗД. Ищцата има право да откаже да продължава да кредитира ответника, да престира своято изпълнение, освен при изпълнение на ответника или дадено от него обезпечение. Ответникът не изпълнява и не дава обезпечение, поради което и на осн. чл.90, ал.2 от ЗЗД при така установените обстоятелства, ищцата е в правото си да откаже да продължи плащането на договорената цена, като обезпечение на своя интерес.

Ето защо съдебният състав приема извод, че когато спира да плаща вноски по цената на сделката през м.08.2017г ищцата не е недобросъвестна, не е в нарушение на поетите по договора задължения и упражнява своето законоуредено възражение за задържане на своята престация до насрещно престиране или обезпечаване на интереса на купувача по договора от 19.04.2015г.

След упражненото възражение за задържане на престациите на ищцата, след изтичане на нови две години, ищцата отправя покана до ответника, в която заявява

разваляне на договора и търси връщане на прлатената цена. Така отравеното изявление за разваляне на сделката има свое основание по чл.87,ал.2 от ЗЗД. Ищцата не дава на ответника срок за изпълнение. Така отправената покана, според настоящия съдебен състав, не постига разваляне на договорната връзка. Съгласно чл.87,ал.2 от ЗЗД, развалянето на договор без срок за изпълнение е право на кредитора ако изпълнението е станало невъзможно изцяло или отчасти, ако поради забава на длъжника то е станало безполезно, или ако задължението е трябвало да се изпълни непременно в уговореното време. По делото, от представения договор от 19.04.2015г, не се установява сделката между страните да е договорена като фикс-сделка. Фикс-сделките се сключват с оглед точно определен момент на извършване, извън който престацията напълно се обезсмисля, но това следва да е изрично договорено. В разглеждания случай такава договорка не е част от договорното правоотношение между страните. Не се установява безполезност или невъзможност на претацията. Престацията, дължима се от ответника е забавена, но това не е достатъчно да се приеме, че същата е безполезна или невъзможна. Ето защо, поради липса на доказателства за настъпили факти, пораждащи правото на ищцата, като кредитор, да развали договора си с ответника при хипотезата на чл.87,ал.2 от ЗЗД съдът приема, че такова разваляне не е настъпило като последица от поканата на ищцата до ответника от м.01.2020г.

С исковата молба, по която е образувано настоящото производство, ищцата търси връщане на заплатената сума по договора от 19.04.2015г. Търсенето на връщане на платеното по договора, според константната съдебна практика, съдържа в себе си и предупреждение и волеизявление за разваляне на договорната връзка между страните, като в исковата молба се съдържат и твърдения за виновно неизпълнение на задълженията по договора от страна на ответника/в този смисъл например решение № 178/2010г по т.д. № 60/2010г ПТО на ВКС и др./

В хода на производството ответникът не изпълнява своите договорни задължения.

Според настоящият съдебен състав неизпълнението на задълженията от страна на ответника е виновно- по причина, за която отговаря. Липсват доказателства за извиняващи го причини за това седем години след подписване на договора да не започне да изпълнява своите задължения чрез започване, евентуално реализиране на СМР, за да може да престоира на ищцата договорения резултат – да й продаде имота. Ответникът е търговец, в отношенията със своите съконтрахенти той дължи грижата на добрия търговец. Ответникът е длъжен да има познания и опит, въз основа на които да направи преценка за сроковете, в които реалистично може да изпълни поетите по договор задължения. В процесния договор от 19.04.2015г действително няма срокове, в които ответникът да се снабди със строителни книжа, има договорен срок за реализиране на строителството – 42 месеца от получаване на разрешение за строеж.

Това не означава, че ответникът не следва да действа професионално и в разумни срокове при снабдяването си със строителни книжа, за което изрично е поел задължение в договора. Процедурата по придобиване на разрешение за строеж е подробно уредена в закона и полагайки грижа на добрия търговец ответникът би могъл в разумни срокове да се снабди с необходимите му книжа. Ответникът се е снабдил с разрешение за строеж две години след подписването на договора с ищцата и след това още две години и правил съществени промени в него. Липсват данни по делото забавата в издаването на разрешение за строеж и необходимостта от промени в същото да се дължи на непредвидени или извънредни обстоятелства нито по смисъла на закона, нито такива, предвидени в чл.7 от договора. Ответникът не доказва форсмажор, нито изпълнение на процедурата по чл. 306, ал.3 от ТЗ, за да се позовава на извиняващите забавата му непреодолими сили.

Поради липсата на доказателства за настъпил форсмажор следва да се приеме, че сроковете, в които ответникът се е снабдил с разрешение за строеж и после го е изменял съществено, се дължат изцяло на негови действия и бездействия. Ето защо, срокът от 4 години за снабдяване с разрешение за строеж и неговото уточняване е извън разумните срокове за снабдяване със строителни книжа и забавата е причинена по вина на ответника.

На следващо място- ответникът е поел задължение да завърши всички СМР и да се снабди с акт обр.16 до 42 месеца от издаване и влизане в сила на разрешението за строеж. В най-благоприятния за ответника случай, считано от последната заповед за допълване на разрешението за строеж-м.03.2019г, до настоящия момент срокът за реализиране на СМР е изтичащ, като няма твърдения, нито доказателства процесната сграда да е изградена на някакъв етап, така че да се очаква поне изпълнението на поетите задължения за строителство да бъдат в срок. Поради липса на други доказателства следва да се приеме, че забавата в изпълнението на задълженията на ответника е форма на негово неточно изпълнение на поетите задължения, по причина за която той отговаря.

С оглед изложеното по делото се установява неточно изпълнение на поетите от ответника задължения, което форма на договорно виновно, недобросъвестно, неизпълнение, което дава право на осн. чл.87,ал.1 от ЗЗД на ищцата да развали договора с ответника. Същата, видно от гореизложените мотиви, не е неизправна страна по сделката, а ответникът не е изпълнява своите задължения по договора по причина, за която отговаря. Ищцата е отправила предупреждение за разваляне на договора с исковата молба и до настоящия момент ответникът не предлага изпълнение.

Ето защо, според настоящия съдебен състав са налице основанията на чл.87,ал.1 от ЗЗД за разваляне на договорната връзка между страните, като последица от отправеното изявление с исковата молба.

При разваляне на договорната връзка всяка страна дължи връщане на полученото по разваление договор, като получено на отпаднало основание- чл.55,ал.1 от ЗЗД.

Няма спор между страните , че в изпълнение на договора от 19.04.2015г ищцата е заплатила на ответника сумата от 34750евро, която сума ответникът дължи да върне. Предявеният иск се явява доказан по основание и размер.

На осн.чл.84,ал.2 от ЗЗД ответникът дължи обезщетение за забава върху подлежащата на връщане сума. Ответникът изпада в забава след поканата от страна на ищеца- в 7-дневен срок от 12.02.2020г или от 19.02.2020г. За периода от 19.02.2020г до 16.11.2020г дължимото се обезщетение за забава в размер съобразно чл.86 от ЗЗД възлиза на сумата от 5135.13лв, изчислено по реда на чл.162 от ГПК с лихвен калкулатор. За сумата над 5135.13лв предявения иск следва да бъде отхвърлен .

Неоснователни са поддържаните от ответника възражения за прихващане. Същите касаят обезщетения за забава на ищцата по договора, които се твърди, че се дължат на ответника. Както беше посочено по-горе ищцата няма недобросъвестно неизпълнение на поети по договора задължения, нейното поведение не е причина, за която тя да отговаря, за настъпили вреди поради неизпълнение на договора в патримониума на ответника. Следва да се съобрази и обстоятелството, че съдът приема, че договорът между страните е развален, поради което и обезщетения за забава , уговорени в разваления договор няма как да се дължат. Възраженията за прихващане на ответника следва да бъдат оставени без уважение.

Изводите на двете съдебни инстанции съвпадат. Постановено решение не страда от пороците посочени във въззивните жалби , не е постановено в нарушение на императивни материално правни разпоредби и следва да бъде изцяло потвърдено.

По отношение на разноските:

При този изход на спора право на разноски пред въззивната инстанция има въззиваемата страна. Въззиваемата страна претендира разноски и доказва такива в размер на 566лв- заплатени за държавна такса . Няма доказателства по делото за реално заплатен на адвокат К. адвокатски хонорар, поради което такава сума няма основание да се възлага върху въззивника.

Предвид изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 266209 от 22.10.2021г, постановено по гр.д. № 12591/2020г по описа на Софийски градски съд, ГО, 26-ти състав , изцяло- в частта, с която ГК България АД с ЕИК 202380539 е осъдено да заплати на С./С./ К. на осн. чл.55,ал.1 от ЗЗД сумата от 34750евро, платена на отпаднало основание по

предварителен договор от 19.04.2015г, сумата от 5135.13лв- обезщетение за забава, на осн. чл.86 от ЗЗД, дължимо се за забавено изплащане на главницата за периода от 19.02.2020г до 16.11.2020г , ведно със законната лихва върху главницата от 17.11.2020г до окончателното изплащане на сумата и 5286.95лв- разноси, както и в частта, с която е отхвърлен предявения иск по чл.86 от ЗЗД за сумата над 5135.13лв до 14 450.50лв и за периода от 30.10.2018г до 18.02.2020г.

ОСЪЖДА ГК България АД с ЕИК 202380539 да заплати на С./С./ К. сумата от 566лв- разноси по делото пред въззивната инстанция, на осн. чл.81 вр. чл.78,ал.1 от ГПК.

Решението подлежи на касационно обжалване с касациона жалба пред ВКС в 1-месечен срок от връчването му на страните, при условията на чл. 280,ал.1 и ал.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____