

РЕШЕНИЕ

№ 67

гр. София, 11.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-2, в публично заседание на втори юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас Маджев

при участието на секретаря Габриела М. Вladoва Боботилова
като разгледа докладваното от Атанас Маджев Търговско дело №
20221100900791 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 365 и сл. ГПК.

Софийският градски съд е сезиран с искова молба с вх. номер 25768/29.04.2022 г. подадена от М. Т. М., с ЕГН ***** и П. В. Н., с ЕГН ***** срещу „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК **** и „Г.Ф.“ ЕООД, както и с насрещна искова молба с вх. номер 45142/15.07.2022 г. подадена от „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК **** срещу М. Т. М., с ЕГН ***** и П. В. Н., с ЕГН *****.

С искова молба вх. номер 25768/29.04.2022 г. са предявени за разглеждане искове, както следва :

1./ иск с правно основание чл. 135 ЗЗД за обявяване относителна недействителност спрямо ищците на сключен между ответните страни договор за покупко-продажба на ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35, който договор е вписан в СВ-София с номер от описна книга 86.04/28.02.2022 г., № от вх. рег. 12122/28.02.2022 г., № от дв. вх. рег. 11651/28.02.2022 г., Акт том 28, Акт № 18;

2./ иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД предявен срещу ответника - „Г.П.“ ЕООД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот сключен на 24.11.2020 г. между него и ищците и имащ за предмет ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35.

С насрещна искова молба с вх. номер 45142/15.07.2022 г. е предявен за разглеждане евентуален насрещен иск с правно основание чл. 307 ТЗ за постановяване от съда на изменение на сключения на 24.11.2020 г. между „Г.П.“ ЕООД, като продавач и М. Т. М. и П. В. Н., като купувачи предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот – Ателие № 35, в частта му относно уговорената продажна цена, като вместо възприетата такава от страните в размер на 68 500, евро бъде определена цена в размер на 92 475,00 евро.

В исковата молба с вх. номер 25768/29.04.2022 г. подадена от М. М. и П. Н. се поддържа, че на 24.11.2020 г. са сключили с ответника - „Г.П.“ ЕООД предварителен

договор за покупко-продажба и за строителство на недвижим имот. Съгласно това съглашение ответното дружество поело задължение със свои средства да построи и предаде на двамата ищци след получаване на акт – образец 15 недвижим имот описан в договора. Бил определен и срок за подписване на окончателен договор за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот подлежащ на построяване, а именно датата – 30.06.2022 г. От страна на ищците по сключения предварителен договор се изтъква, че е било поето задължение за заплащане в полза на ответника-строител продажна цена за недвижимия имот в размер на сумата от 68 500 евро, като плащането е уговорено да се извърши на две вноски, а именно : 13 700 евро /левава равностойност в размер на 26 794,87 лв./ при подписване на предварителния договор; и 54 800 евро /левава равностойност в размер на 107 179,48 лв./ в срок от един месец след предоставяне от страна на строителя на акт образец 15 за сградата. От двамата ищци се поддържа, че своевременно и съответно на поетото от тях задължение за плащане са осъществили такова в полза на строителя в размер на сумата от 26 794,87 лв. /сбор от сума в размер на 3 911,66 лв. платена на 16.11.2020 г. и сума в размер на 22 883,21 лв. платена на 25.11.2020 г./. Впоследствие на 21.02.2022 г. в 17,41 ч. ищците твърдят, че са получили имейл изпратен им от електрона поща – office@greenlife.bg, като към същия било прикачено уведомително писмо с дата – 21.02.2022 г., с което строителя заявява на двамата купувачи и възложители по предварителния договор, че едностранно прекратява същия, като им предоставя седмичен срок за посочване на банкова сметка, по която да им се възстанови досега заплатената част от цената на имота уговорен по договора. Отбелязва се, че строителя не изтъква изрично основание, от което черпи правото си да прекрати сключения и обвързващ страните предварителен договор. Посочва се, че на 28.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД е предприел разпоредително действие с имота предмет на предварителния договор сключен с ищците, като е прехвърлил същия в полза на втория ответник - „Г.Ф.“ ЕООД, а това е довело до увреждане интересите на ищците произтичащи от правата им по предварителния договор, защото тази сделка осуетява възможността строителя да изпълни задължението си да им прехвърли построения имот. Поддържа се знание и при двете страни по атакуваната разпоредителна сделка, като „Г.П.“ ЕООД в качеството му на страна по предварителния договор е знаел, че с това си действие ще увреди купувачите, съответно знанието на „Г.Ф.“ ЕООД се предполага, доколкото същото има качеството на свързано лице спрямо праводателя си. В този контекст е отбелязано, че едноличен собственик на капитала на строителя - „Г.П.“ ЕООД е дружеството „Г.Х.“ ЕООД, а негов едноличен собственик е дружеството – „Е.“ ЕООД, съответно едноличния му собственик и управител е физическото лице – Я.Н.П.. Същевременно едноличен собственик на капитала на приобретателя - „Г.Ф.“ ЕООД е дружеството – „Г.“ ЕАД, а капиталът на последното е еднолична собственост на дружеството - „Н.П.И.“ ЕООД. Изтъкнато е, че вписаният за управител на „Г.Ф.“ ЕООД – Т.П. е член на съвета на директорите на „Г.“ ЕАД, а такъв е и Я.Н.П.. Пак с оглед свързаност на лицата по смисъла на § 1, ал. 2 ТЗ Н.Я.П. и Я.Н.П. са лица участващи косвено в управлението и контрола на ответните дружества, като е изложено, че Я.П. косвено е едноличен собственик на капитала на „Г.П.“ ЕООД и едновременно с това участва в управлението на дружества, които пряко или косвено се явяват еднолични собственици на капитала на „Г.Ф.“ ЕООД, а именно - „Г.“ ЕАД и „Н.П.И.“ ЕООД, съответно едноличен собственик на капитала на последното се явява – Н.П.. Уточнено е, че Я.Н.П. и Н.Я.П. се намират в родствена връзка по права линия, а именно те са баща и син. При тези твърдения се поддържа, че сключената на 28.02.2022 г. разпоредителна сделка между двамата ответника е целяла да увреди ищците, като осуети възможността им да се удовлетворят от дължимото съгласно сключения между тях и „Г.П.“ ЕООД предварителен договор. На следващо място от ищците са изложени фактически твърдения за продължаване обвързването им с ответника - „Г.П.“ ЕООД предварителен договор от 24.11.2020 г., като отричат същия да е бил успешно прекратен от дружеството с отправеното към тях

уведомление от 21.02.2022 г., защото липсвало уговорено и настъпило между страните основание за предприемане на подобно прекратяване на договорната им връзка. Ищците сочат да са изправни по поетите от тях задължения, като от своя страна не са манифестирали никакви изявления за отказ от договора им с „Г.П.“ ЕООД. Същевременно съгласно поетите ангажменти по договора единствено в полза на изправната страна по същия се поражда правото да упражни правото си на едностранното му прекратяване, а това означава, че за да може строителя да пристъпи към подобно действие, то трябва купувачите-възложители по договора да са допуснали неизпълнение в своите задължения, каквото от страна на ищците нямало. Нямало основание да се възприеме, че в полза на строителя е настъпила хипотеза да упражни преобразуващо право да развали предварителния си договор с ищците, и това е така, доколкото последните надлежно изпълнявали всички свои задължения произтичащи от договора. Нямало и еднопосочна воля на страните да преустановят договорната си връзка по взаимно съгласие. Казаното означавало, че и понастоящем страните по предварителния договор от 24.11.2020 г. са обвързани от неговото действие, като е настъпил и уговорения срок за сключването на окончателния договор – 30.06.2022 г., което обуславяло възможност за ищците да поискат от съда да обяви предварителния им договор с ответника - „Г.П.“ ЕООД за окончателен.

Ответникът - „Г.П.“ ЕООД в срока по чл. 367 ГПК е депозирал писмен отговор по исковата молба, като е оспорил предявените за разглеждане с нея искови претенции излагайки съображения, че те са изцяло неоснователни. Признат е факта, че на 24.11.2020 г. между ищците и „Г.П.“ ЕООД е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот – Ателие 35, вх. Г, находящ се в комплекс „Н.Д.“, сграда 5 гр. София, а така също и факта, че на 28.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД е прехвърлил на „Г.Ф.“ ЕООД с разпоредителна сделка инкорпорирана в НА № 19, т. 2, дело 208 от 2022 г. по описа на нотариус – В. Б., вписан в СВ-София на 28.02.2022 г. Оспорва се обаче така сключената сделка да има за цел увреждане интересите на ищците. Посочва се, че те изрично са се съгласили с възможността „Г.П.“ ЕООД да прехвърля правата си по предварителния договор в полза на трето свързано юридическо лице – така чл. 17 от договора. По тази причина нямало как да се приеме, че е налице субективната предпоставка по чл. 135, ал. 1, изр. 2 ЗЗД изискваща наличие на знание у третото лице, което е придобило права от длъжника, относно увреждане на кредитора, което лишава последния от възможността успешно да проведе защита по реда на чл. 135 ЗЗД. Продажбената сделка сключена между двамата ответника се сочи да е напълно действителна, като последица от тяхната реална воля и размяна на уговорените насрещни престации. Уточнява се, че тези две дружества са сключили помежду им още една продажбена сделка на 18.02.2022 г., като „Г.Ф.“ ЕООД е поел задължение да заплати в полза на „Г.П.“ ЕООД продажна цена по двете сделки в размер на сумата от 580 360 лв., като се сочи, че това задължение е било изпълнено на 07.06.2022 г. Ответникът подчертава и това, че по отношение на установяването на знание у третото – лице придобило имота, с което длъжника се е договорил за увреждането на кредитора, когато се касае до случай по чл. 135, ал. пр. 2 ЗЗД е факт, чието доказване в производството е отговорност на страната, която го твърди, а именно – ищеца. Подобно главно и пълно доказване обаче не се провеждало от ищците по делото. Във връзка с другия предявен за разглеждане от ищците иск имащ правно основание по чл. 19, ал. 3 ЗЗД от ответната страна се оспорва същите да са материално легитимирани да упражнят право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Прави се позоваване, че с уведомително писмо от 21.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД надлежно е информирал ищците, че прекратява сключения с тях предварителен договор, поради наличие на невиновна невъзможност за изпълнение на поетото с договора задължение, която невъзможност се изразявала в настъпилото съществено изменение на цените и доставките на редица строителни материали и консумативи явяващи се със съществено значение за осъществяване строителството на обекта предмет на договора, което е довело до изгубването на интерес от изпълнение по смисъла на чл. 306, ал. 5 ТЗ. В условията на евентуалност ако все пак се

приеме, че предварителния договор продължава да обвързва страните по него, то трябвало да се съобрази, че купувачът се е съгласил да закупи имота по него след получаване на акт – образец 15 за сградата, а това означавало, че не е настъпило договореното условие за сключване на окончателния договор за продажба на обекта предмет на предварителното съглашение. Противопоставя се и възражение, че ишците нямат качеството на изправна страна по предварителния договор защото те не са изпълнили задължението си да заплатят на продавача пълния размер на уговорената продажна цена за имота, а именно сумата от 68 500 евро, доколкото падежът на втората уговорена вноска равна на 54 800 евро е определен до един месец след представяне на удостоверение по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ. При това положение ишците не разполагали с преобразуващото право да искат обявяване на предварителния договор за окончателен. По изтъкнатите съображения се иска отхвърляне на претенцията с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, поради нейната неоснователност. Настоява се за присъждане на разноски в полза на ответната страна.

Ответникът - „Г.Ф.“ ЕООД в срока по чл. 367 ГПК е депозирал писмен отговор по исковата молба, като е оспорил предявените за разглеждане с нея искиви претенции излагайки съображения, че те са изцяло неоснователни. Признат е факта, че на 24.11.2020 г. между ишците и „Г.П.“ ЕООД е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот – Ателие 35, вх. Г, находящ се в комплекс „Н.Д.“, сграда 5 гр. София, а така също и факта, че на 28.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД е прехвърлил на „Г.Ф.“ ЕООД с разпоредителна сделка инкорпорирана в НА № 19, т. 2, дело 208 от 2022 г. по описа на нотариус – В. Б., вписан в СВ-София на 28.02.2022 г. Оспорва се обаче така сключената сделка да има за цел увреждане интересите на ишците. Посочва се, че те изрично са се съгласили с възможността „Г.П.“ ЕООД да прехвърля правата си по предварителния договор в полза на трето свързано юридическо лице – така чл. 17 от договора. По тази причина нямало как да се приеме, че е налице субективната предпоставка по чл. 135, ал. 1, изр. 2 ЗЗД изискваща наличие на знание у третото лице, което е придобило права от длъжника, относно увреждане на кредитора, което лишава последния от възможността успешно да проведе защита по реда на чл. 135 ЗЗД. Продажбената сделка сключена между двамата ответника се сочи да е напълно действителна, като последица от тяхната реална воля и размяна на уговорените насрещни престации. Уточнява се, че тези две дружества са сключили помежду им още една продажбена сделка на 18.02.2022 г., като „Г.Ф.“ ЕООД е поел задължение да заплати в полза на „Г.П.“ ЕООД продажна цена по двете сделки в размер на сумата от 580 360 лв., като се сочи, че това задължение е било изпълнено на 07.06.2022 г. Ответникът подчертава и това, че по отношение на установяването на знание у третото – лице придобило имота, с което длъжника се е договорил за увреждането на кредитора, когато се касае до случай по чл. 135, ал. пр. 2 ЗЗД е факт, чието доказване в производството е отговорност на страната, която го твърди, а именно – ищеца. Подобно главно и пълно доказване обаче не се провеждало от ишците по делото. Във връзка с другия предявен за разглеждане от ишците иск имащ правно основание по чл. 19, ал. 3 ЗЗД от ответната страна се оспорва същите да са материално легитимирани да упражнят право по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Прави се позоваване, че с уведомително писмо от 21.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД надлежно е информирал ишците, че прекратява сключения с тях предварителен договор, поради наличие на невиновна невъзможност за изпълнение на поетото с договора задължение, която невъзможност се изразявала в настъпилото съществено изменение на цените и доставките на редица строителни материали и консумативи явяващи се със съществено значение за осъществяване строителството на обекта предмет на договора, което е довело до изгубването на интерес от изпълнение по смисъла на чл. 306, ал. 5 ТЗ. В условията на евентуалност ако все пак се приеме, че предварителния договор продължава да обвързва страните по него, то трябвало да се съобрази, че купувачът се е съгласил да закупи имота по него след получаване на акт – образец 15 за сградата, а това означавало, че не е настъпило договореното условие за сключване на окончателния договор за продажба на обекта предмет на предварителното

съглашение. Противопоставя се и възражение, че ишците нямат качеството на изправна страна по предварителния договор защото те не са изпълнили задължението си да заплатят на продавача пълния размер на уговорената продажна цена за имота, а именно сумата от 68 500 евро, доколкото падежът на втората уговорена вноска равна на 54 800 евро е определен до един месец след представяне на удостоверение по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ. При това положение ишците не разполагали с преобразуващото право да искат обявяване на предварителния договор за окончателен. По изтъкнатите съображения се иска отхвърляне на претенцията с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД, поради нейната неоснователност. Настоява се за присъждане на разноски в полза на ответната страна.

На 04.08.2022 г. по пощата ишците са депозирали допълнителна искова молба, с която целят да пояснят и допълнят първоначалната си такава. Във връзка с изложените от двамата ответника твърдения, че при тях не е налице знание за увреждане на ишците-кредитори при извършване на атакуваната разпоредителна сделка, се посочва, че е налице участие на свързани лица произтичащо от родството на Я. и Н.П.и и тяхното пряко и косвено участие в дружествата притежаващи пряко или косвено собствеността върху капитала на страните по сделката. Посочва се, че знанието за увреждане могло да се установява и чрез използването на косвени доказателства, с които да се постигне ефекта на главното и пълно доказване. Отново се маркират фактите свързани със сключването на предварителния договор, изпращането на уведомление за неговото едностранно прекратяване от строителя, както и прехвърлянето на имота седмица по-късно между лица, за които се установява да имат свързаност по смисъла на параграф 1 от ДР на ТЗ. От друга страна позовавайки се на предвидената в чл. 17 от предварителния договор клауза осигуряваща възможност за прехвърляне на правата и задълженията на трето юридическо лице свързано с „Г.П.“ ЕООД самите ответни страни признават наличието на свързаност по между им съобразно текстовете на ТЗ, доколкото се касае до потвърждаването на неизгодни за тях факти и приложение можел и следвал да намери процесуалния способ на чл. 175 ГПК, още повече, че ответните страни не сочели и не ангажирали никакви доказателства в обратна посока на поддържаната тяхна свързаност. От ишците се оспорва възможност за приложение нормата на чл. 135, ал. 4 ЗЗД, като се изтъква, че към момента на извършената разпоредителна сделка между ответните страни, вземането на ишците към строителя е било вече възникнало. Предвид това нямало необходимост от доказване на намерение за увреждане, а единствено на знание за увреждане от страните участващи в оспорваната разпоредителна сделка. На следващо място ишците се спират и на уговорката установена в чл. 17 от предварителния договор сключен между тях и „Г.П.“ ЕООД, като посочват, че волята вложена в този текст е не създаване на право на строителя да прехвърли свободно в полза на избрано от него трето лице обекта предмет на сключения предварителен договор, а напротив тя предвижда възможност строителя да прехвърли на трето лице задължението си по договора да извърши СМР по изграждане на обекта предмет на предварителния договор, респективно правото си да получи уговореното по него възнаграждение. Тълкуване в обратен смисъл означавало да се допусне излизане извън специфичните функции на предварителния договор, чиято основна цел е да се обещае извършването на една бъдеща продажба срещу определена цена. Ако все пак се приеме, че е налице съглашение за встъпване в дълг, то е било необходимо за това да бъдат уведомени и кредиторите, каквито данни по делото липсвали. Напомня се, че според съдебната практика въпросът, дали дадена разпоредителна сделка е действителна или пък не е, не рефлектира върху възможността същата сделка да има увреждащ интересите на кредитора характер. По отношение на отричания от ответните страни фактически състав на иска по чл. 19, ал.3 ЗЗД, от ишците се приповтаря изцяло възражението, че няма осъществено успешно прекратяване на предварителния им договор с „Г.П.“ ЕООД, считано от 21.02.2022 г., когато са получили уведомление с подобно съдържание. Това е така, защото ответника не е изложил основание за извършване на едностранно прекратяване на сделката, а това осуетява възможността за

разтрогване на облигационната връзка. Маркира се, че в клаузите на чл. 5, 6 и 7 от предварителния договор страните изчерпателно са установили четири основания за прекратяване на същия, като нито едно от тях не се е реализирало към датата 21.02.2022 г. Отбелязва се, че е напълно недопустимо едва в рамките на съдебния процес ответника-строител да посочва основанията подтикнало го да пристъпи към прекратяване на договора, а именно съществено изменение на цените на строителните материали след сключване на договора му с ишците. В този контекст действието по прекратяване на договора трябвало да се преценява към момента на твърдяното от ответника прекратяване на договорната връзка, а не на по-късен етап. Прави се категорично противопоставяне, че пред изпълнението на договора е била налице непреодолима сила по смисъла на чл. 306, ал. 2 ТЗ, доколкото от съдържанието на самите твърдения на ответния-строител се установявало, че те имат за основание института на стопанската непоносимост, като законодателят е предвидил специален ред за неговото упражняване. Що се касае до поставените в договора условия, чието сбъдване е необходимо да се реализира за да възникне правото, съответно задължението за сключване на окончателен договор, от ишците се поддържа, че единствено поведението на ответника-строител е обусловило осуетяването в реализацията на тези условия, защото същият напълно неоправдано се е разпоредил в полза на трето лице с предмета на предварителния договор и това е станало преди заложения в договора срок – 30.06.2022 г. Изтъква се, че действията обуславящи издаването на акт-образец 15 за сградата, където е обещания за продажба недвижим имот са изцяло в правната сфера на строителя, като ишците нямат никаква информация, дали и кога акт-образец 15 е бил издаден, като това се дължи на отказа на строителя да поддържа каквато и да е било комуникация с ишците след датата – 21.02.2022 г., когато им е изпратено уведомлението за прекратяване на предварителния договор. На самостоятелно основание евентуалното бездействие на строителя по отношение сбъдването на условията за съставяне на акт-образец 15 нямало как да се въвежда, като пречка пред сключването на окончателния договор с ишците, защото сбъдването на посоченото условие било изцяло съсредоточено в усилията на ответника, респективно ишците не могли да влияят в процеса на неговото осъществяване. Издаването на акта е трябвало да настъпи в уговорения за това според предварителния договор срок, което да доведе и до сключването на окончателния договор за продажба. Акцентираща се над това, че липсата на сбъдване на определено условие за сключване на окончателния договор не е задължителна предпоставка за упражняване правото на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. Ишците се позовават на това, че са изпълнили надлежно, точно и в срок поетите от тях задължения по предварителния договор, а ответника е този допуснал неговото грубо нарушаване, доколкото е прехвърлил правото на собственост върху обекта предмет на предварителния договор към момент предшестваш настъпването на уговорения срок за сключване на окончателния договор. Допълва се, че с прехвърлянето на правото на собственост върху недвижимия имот строителя недобросъвестно е попречил за сбъдване на предвиденото за сключване на окончателния договор условие, поради което и условието трябва да се приеме за сбъднало се – аргумент от законовата разпоредба на чл. 25, ал. 1, изр. 2 ЗЗД. На последно място е изтъкнато, че изпълнението на задължението поето от ишците за заплащане на окончателната продажна цена по предварителния договор е поставено в зависимост от сбъдването на предвиденото условие за сключване на окончателен договор, което означава, че при позитивно решение по предявения иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД за ишците ще се породи задължението да заплатят на ответника-строител остатъка от уговорената продажна цена, с което ще изпълнят в пълен обем това тяхно задължение. Настоява се за уважаване на предявените иски и присъждане на направените от ишците разноски за участието им по делото.

Чрез допълнителния си отговор от 05.09.2022 г. ответното дружество - „Г.П.“ ЕООД сочи, че поддържа всички вече изложени от него възражения в отговора на ИМ, като оспорва допълнените съображения на ишците заявени с ДИМ. Неподкрепени с каквито и да

е било доказателства били твърденията на ищците за наличието на знание за увреждане, поради свързаност между действителните собственици на двете ответни дружества. Продължава да се поддържа, че недвижимия имот посочен в предварителния договор е бил прехвърлен между ответните страни, но след успешното прекратяване действието на договора с ищците, предвид което тези действия нямало как да се третира, като факти издаващи знание и сговор за увреждане. Ответникът отново се спира на клаузата на чл. 17 от предварителния договор, като се противопоставя на направеното от ищците тълкуване на нейното съдържание, изтъквайки, че същата ясно предвижда, че право на продавача по договора е да извърши прехвърляне на правата и задълженията си в полза на трето свързано лице, като същото се състои в това да се прехвърли задължението за продажба на вещта по предварителния договор, респективно правото да се получи уговорената за това цена. Относно фактите свързани с известяването на ищците за променените пазарни и икономически условия по повод построяването на договорения недвижим имот, от ответника се посочва, че те са били доведени до знанието на купувачите. Що се отнася до заложеното условие, като предпоставка за сключване на окончателен договор, а именно издаването на акт-образец 15 относно сградата, в която е разположен имота предмет на предварителния договор, от ответника се поддържа, че такъв и към момента на подаване на отговора не е издаден, което означава, че договореното условие за сключване на окончателен договор за продажба на имота все още не е настъпило, а това е абсолютна пречка пред уважаването на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, дори да се приеме, че претенцията по чл. 135 ЗЗД е основателна. Според ответника преобладаващото схващане в практиката е, че цената по предварителния договор трябва да е изплатена изцяло от купувача към момента на предявяване на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, доколкото в съдържанието на предварителния договор ясно е предвидено, че окончателен подлежи на сключване едва след заплащането на цялата цена. Подчертава се, че по този въпрос има образувано и висящо тълкувателно дело.

Чрез допълнителния си отговор от 05.09.2022 г. ответното дружество - „Г.Ф.“ ЕООД сочи, че поддържа всички вече изложени от него възражения в отговора на ИМ, като оспорва допълнените съображения на ищците заявени с ДИМ. Неподкрепени с каквито и да е било доказателства били твърденията на ищците за наличието на знание за увреждане, поради свързаност между действителните собственици на двете ответни дружества. Продължава да се поддържа, че недвижимия имот посочен в предварителния договор е бил прехвърлен между ответните страни, но след успешното прекратяване действието на договора с ищците, предвид което тези действия нямало как да се третира, като факти издаващи знание и сговор за увреждане. Ответникът отново се спира на клаузата на чл. 17 от предварителния договор, като се противопоставя на направеното от ищците тълкуване на нейното съдържание, изтъквайки, че същата ясно предвижда, че право на продавача по договора е да извърши прехвърляне на правата и задълженията си в полза на трето свързано лице, като същото се състои в това да се прехвърли задължението за продажба на вещта по предварителния договор, респективно правото да се получи уговорената за това цена. Относно фактите свързани с известяването на ищците за променените пазарни и икономически условия по повод построяването на договорения недвижим имот, от ответника се посочва, че те са били доведени до знанието на купувачите. Що се отнася до заложеното условие, като предпоставка за сключване на окончателен договор, а именно издаването на акт-образец 15 относно сградата, в която е разположен имота предмет на предварителния договор, от ответника се поддържа, че такъв и към момента на подаване на отговора не е издаден, което означава, че договореното условие за сключване на окончателен договор за продажба на имота все още не е настъпило, а това е абсолютна пречка пред уважаването на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, дори да се приеме, че претенцията по чл. 135 ЗЗД е основателна. Според ответника преобладаващото схващане в практиката е, че цената по предварителния договор трябва да е изплатена изцяло от купувача към момента на

предявяване на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, доколкото в съдържанието на предварителния договор ясно е предвидено, че окончателен подлежи на сключване едва след заплащането на цялата цена. Подчертава се, че по този въпрос има образувано и висящо тълкувателно дело.

С насрещна искова молба подадена на 15.07.2022 г. „Г.П.“ ЕООД поддържа, че на 24.11.2020 г. е сключил с М. Т. М. и П. В. Н. предварителен договор за продажба на недвижим имот - ателие № 35, намиращо се в гр. София с площ от 61,55 кв.м. при договорена продажна цена в размер на сумата от 68 500 евро. От ищеца е поето и задължение за построяване на посочения недвижим имот. В хода на строителните дейности ищецът строителят уведомил купувачите по договора, че са настъпили съществени изменения на обстоятелствата, които не са били предвидени към датата на сключване на съглашението, което налага предоговаряне на предвидената продажна цена, поради разразилата се пандемия от КОВИД 19 и във връзка с обявеното, поради нея извънредно положение в Р. България, като тези изменения налага изменение, респективно прекратяване на договорната връзка учредена със съглашението от 24.11.2020 г. Сочи се, че в периода след подписване на договора се е стигнало до настъпване на непредвидени обстоятелства, които са предизвикали чувствителна промяна в съотношението на стойността на насрещните уговорени по сделката престации, което води и до тяхната осезаема нееквивалентност. Допълва се, че реалната цена на имота при завършване на строителството възлиза на стойност надвишаваща 50 % от първоначално договорената такава, което може да се разглежда и като състояние, което противоречи на добрите нрави, имащи значението на граници при свободата на договаряне установена в нормата на чл. 9 ЗЗД. От ищеца се привеждат твърдения, че въведените повсеместни мерки за борба с вирусната инфекция са способствали за преустановяването на стопанската дейност в цели отрасли, което е довело до възпрепятстване на нормалното функциониране на търговския оборот, в това число затрудняване доставката на редица продукти необходими за строителния процес, в т.ч. и повишаване на тяхната цена. Наред с това актуалната геополитическа обстановка също повлиявала върху инфлационните процеси, вкл. спрямо материалите и консумативите нужни за строителството. Наблюдавал се значителен ръст в цените на редица суровини – арматура, стоманени заготовки, ламарина, пластмаси, тръби, дървен материал, бетонни изделия, кабели, изолационни материали, оборудване за отопление, както и цената на труда. Посочва се, че приемането на състояние на стопанска непоносимост изисква да се разкрие драстично несъответствие, което да се прояви след възникване на договорното задължение за построяване на имота, което е поето от ищеца, както и значителна промяна в съотношението между себестойността на строителството, от голямо значение за който параметър са разходите влагани от строителя за изпълнението на поетите строителни дейности. Отбелязва се, че ако през време на действие на сключения договор себестойността на строителната услуга се увеличава, а пазарната стойност на договорения обект намираща израз в предвидената между страните продажна цена се запази константна, то това ще доведе до положение на нееквивалентност между насрещните престации, което стопанската непоносимост има за цел да осуети.

На 07.09.2022 г. ответните страни по насрещната искова молба – М. М. и П. Н. са депозирали писмен отговор, като се него поддържат, че предявения срещу тях в условията на евентуалност насрещен иск по чл. 307 ТЗ е неоснователен и трябва да бъде отхвърлен от съда. Посочва се каква е същността на института на стопанската непоносимост законодателно уреден в нормата на чл. 307 ТЗ, както и фактическия състав на необходимите материални предпоставки, чиято реализация създава правото на страна по двустранен договор да поиска същия да бъде изменен или прекратен от съда. Изтъква се, че от ищеца не се поддържа съществуването на каквато и да е било причинна връзка между настъпилите изменения в стопанската сфера на дейност и чувствителното показване в себестойността на уговорения за изработване от него резултат – построяване на недвижим имот. Няма и

доказване на твърденията за чувствително изменение в себестойността на строителната услуга. Несъгласие се изразява с твърдението на ищеца, че световната пандемия от КОВИД 19, която доведе до обявяване на извънредно положение в пределите на Р. България през м.март 2020 г. може да се разглежда, като непредвидено обстоятелство, което е обусловило настъпването на състоянието на стопанска непоносимост във връзка със сключения предварителен договор. Вярно било, че институтът на стопанската непоносимост подлежи на прилагане в случаите, когато продължаването на обвързването с договорните клаузи в тяхната първоначална редакция се явява непоносимо за едната страна по облигационната връзка, доколкото се е реализирала такава съществена промяна в обстоятелствата отразяващи се върху формирането поетата от нея престация, че тя води до състояние на съществено и непредизвикано от нея състояние на трудно или непоносимо изпълнение. Упоменава се, че решението на НС за обявяване на извънредно положение в Р. България е от 13.03.2020 г., а договорът между страните е сключен осем месеца по-късно – на 24.11.2020 г., като за този период дружеството-ищец е могло достатъчно добре да съобрази и предвиди евентуалното отражение върху цените, което може да окаже обявеното извънредно положение в страната. Ето защо нямало реализация още на първия елемент от състава на чл. 307 ТЗ, тъй като измененията в стопанската обстановка водещи до съществената промяна в стойността на уговорените за размяна престации трябва да следват темпорално момента на сключване на самия договор, с които същите са поети. А в случая с предварителния договор от 24.11.2020 г. това не е така, тъй като тези изменения са го предшестващи. Обръща се внимание и на това, че ищеца има качеството на търговец, което му възлага по-висока степен на грижа, когато поема и изпълнява задълженията си, в своята сфера на дейност, което означава, че в качеството си на професионалист дружеството-ищец е било длъжно да предвиди негативните последици, които може да предизвика обявеното в страната извънредно положение, в това число изменението на икономическата обстановка в строителния отрасъл. Казаното означава, че няма как да се възприеме, че е била налице обективна невъзможност изменените обстоятелства да бъдат предвидени от засегнатата страна по договора към момента на неговото сключване, а напротив специалните знания и професионализма му в тази материя са обуславявали възможност за строителя да предвиди промяната в себестойността на строителната услуга в периода на действие на договора. Нямало и състояние, при което договорения между страните облигационен резултат да влиза в противоречие със стандартите за добросъвестност и справедливост. Отсъствала всякаква аргументация в претенцията на ищеца за поисканото изменение в размера на договорената продажна цена от 68 500 евро на 92 475 евро. Препраща се към това, че при атакуваната от ответника разпоредителна сделка заедно със сделките за още три имота, ищецът е прехвърлил на третото лице договорения за построяване недвижим имот, наред с други три имота за цена от 89 834 евро, което е по-ниска цена в сравнение с поисканата за изменение такава само за имота предмет на предварителния договор. Това показва, че ищецът е пристъпил към сключване на тази разпоредителна сделка при далеч по-неблагоприятни и неизгодни условия за него. Ето защо няма основание за приложение на института на стопанска непоносимост при сделката сключена между страните по делото, съставляваща договор от 24.11.2020 г. Ответните страни се позовават и на практиката, която възприема, че изменението при потенциална хипотеза на стопанска непоносимост трябва да се е случило преди неизпълнението на длъжника, тоест преди изпадането му в положение на забава по отношение изпълнение на поетите с договора задължения, както и да е от такова естество и в такъв обем, че запазването на договорната връзка, съответно на задължението в първоначално уговорения му вид да се явява несправедливо и недобросъвестно. В случая обаче се настоява, че към момента на упражняване на правото да поиска прилагането на стопанска непоносимост в създаденото облигационно правоотношение, дружеството-ищец е било изпаднало в положение на забава относно поетото задължение за сключване на окончателен договор за продажба на недвижимия имот, защото същото е имало за уговорен

падеж датата – 30.06.2022 г., като сделката е трябвало да се изповяда пред посочен от продавача нотариус. Сочи се, че освен откъм възприетата дата ищецът бил в забава и по отношение задължението си да определи нотариус пред когото окончателната разпоредителна сделка да бъде изповядана, като с оглед действията на ищеца прехвърляне към посочената дата е било и обективно невъзможно, защото имотът вече е бил отчужден от продавача в полза на субект явяващ се трето за предварителния договор лице. Маркирано е и това, че упражняването на правото на иск по чл. 307 ТЗ съвсем не води до спиране действието на договора, чието изменение или прекратяване се иска, а напротив същия продължава да действа между страните с произтичащите от него права и задължения за тях, като те са длъжни да ги съобразяват и изпълняват до постановяване на евентуалната промяна от съда. Освен това е изтъкнато, че институтът на стопанската непоносимост според съдебната практика намира приложение само по отношение на търговски сделки, по които всяка от участващите страни има качеството на търговец. Във връзка с изложените в НИМ, че дружеството-ищец е предприело действия по уведомяване на купувачите по предварителния договор, че с оглед променените пазарни условия в сектора се налага предоговаряне на първоначално предвидената по договора продажна цена на имота, от ответните страни се опонира, че такива покани не са получавани, а единственото изявление от „Г.П.“ ЕООД датиращо от 21.02.2022 г. е за директно едностранно прекратяване на предварителния договор без да се сочи каквото и да е било основание за това. Черпейки съображения от така въведените възражения срещу приетия за разглеждане в производството евентуален иск по чл. 307 ТЗ ответните страни по него го смятат за недоказан, като искат от съда да го отхвърли и да им присъди направените във връзка с разглеждането му съдебни разноски.

На 29.09.2022 г. ищецът по приетия за разглеждане насрещен иск - „Г.П.“ ЕООД се е възползвал от правото си по чл. 372 ГПК да подаде допълнителна искова молба, с която е извършил пояснения и допълнения на първоначалната си такава и е взел становище по наведените от ответните страни оспорвания. Най-напред се подчертава, че в НИМ обстоятелствата свързани с позоваване на настъпила стопанска непоносимост за продавача по предварителния договор не се свеждат само до факта на обявеното извънредно положение в Р. България на 13.03.2020 г., а и до развилите с в страната инфлационни процеси засягащи и материалите ползвани в строителния бранш. Изтъква се, че те са пряка причина за увеличаването на цените на строителните материали, както и на цената на труда в сегмент строителство, а геополитическата обстановка – развилите се военни действия между Русия и Украйна създавали и пречка пред нормалния процес на доставки на редица компоненти необходими за строителството, в т.ч. и ръст на техните цени. Това са и обстоятелствата, за които ищецът поддържа, че не е имал обективната възможност да предвиди, когато е сключвал предварителния си договор с ответните страни, като аргумент за обраното не можел да се прави единствено от това, че ищеца разполага с качеството на търговец развиващ дейност в строителния отрасъл. Нямамо как да се смята, че строителят е можел да предвиди възникването на военен конфликт и развитието на инфлационния процеси в бранша, които да имат такива съществени величини. По тази причина ако предварителния договор бъде запазен в първоначалния му вид, а именно с уговорена продажна цена за имота равна на сумата от 68 500 евро, то при изпълнението му щяло да се стигне до състояние противоречащо на принципите на добросъвестността и справедливостта. Голословни по естеството им било позоваванията на ответните страни, че самите действия на „Г.П.“ ЕООД насочени към прехвърляне на собствеността върху имота по предварителния договор в полза на трето лице били в противоречие с изискващата се добросъвестност, като се отбелязва, че в клаузата на чл. 17 от предварителния договор съществувала недвусмислена уговорка, че подобно действие е възможно и може да се предприеме от страна на продавача в периода на действие на договора. Следователно упражняването на тази правна възможност нямамо как да се разглежда, като поведение

което влиза в разрез с принципа за добросъвестно упражняване на права и изпълнение на задължения. Относно срочното изпълнение на поетото от „Г.П.“ ЕООД задължение по чл. 4, ал. 1 от предварителния договор, от ищеца се изтъква, че според чл. 1 от същия купувачът се е обвързал със задължението да закупи недвижимия имот, след получаване на акт – образец 15 за сградата, където се намира имота, от което събитие е обусловено плащането на пълния размер на уговорената продажна цена. Тъй като обаче и до момента това събитие не се било реализирало, то не се било сбъднало и договорното условие за сключване на окончателен договор. Що се касае до обстоятелството, дали „Г.П.“ ЕООД е известил купувача по предварителния договор за предоговаряне на клаузите по него се сочи, че направеното в тази посока възражение няма релевантно значение за спора, доколкото прилагането на института на стопанската непоносимост става единствено по съдебен ред.

На 21.10.2022 г. ответните страни по допълнителната искова молба с предмет насрещен иск по чл. 307 ТЗ – М. М. и П. Н. са депозирали допълнителен отговор, като с него са изтъкнали допълнителни съображения за неоснователност на приетата за разглеждане претенция. Поддържа се, че военните действия водени на територията на Р. Украйна могат да доведат до състояние на нееквивалентност на престациите, но това няма да бъде заради хипотеза на реализирало се изменение водещо до стопанска непоносимост, а евентуално би било последица от приложението на института на непреодолимата сила. Ако все пак развитието на тези военни действия могло да се приеме, като възможен източник на изменение в икономическата среда, което да обуслови стопанска непоносимост, от върху ищецът лежи тежестта да установи наличието на причинна връзка между тези военни действия и настъпилата в Р. България инфлация в отрасъла на дейностите, чието изпълнение попада в предметния обхват на предварителния договор. Допълва се и това, че подобно позоваване е невъзможно за ищеца, защото същият бил изпаднал в положение на забава преди настъпването на военния конфликт. Продължава да се настоява, че ищецът не може да се ползва от последиците на института на стопанската непоносимост, защото е допуснал да изпадне в положение на забава относно поетите от него задължения по предварителния договор сключен на 24.11.2020 г. Приповторени са и разбиранията за начина на тълкуване на клаузата на чл. 17 от предварителния договор, като е отречено на ищеца да е дадена правна възможност в периода на действие на това съглашение да може свободно да прехвърля в полза на трето лице правото на собственост върху обекта обещан за продажба на купувачите по договора. Продължава да се поддържа и това, че срокът за сключване на окончателния договор за прехвърляне на имота е ясно уговорен между страните по предварителния договор в чл. 4, т. 1, а именно 30.06.2022 г., което означава, че условието се е сбъднало. Добавя се и това, че ищецът е в положение на забава на изпълнение на задължението си да снабди сградата с акт-образец 15, което също следвало да се приеме, че има уговорен краен срок съвпадащ с датата – 30.06.2022 г. Сред доводите в допълнителния отговор продължава да присъства и вече изказания такъв от ответните страни по насрещния иск, а именно, че ищецът не е осъществил необходимото пълно и главно доказване за наличие на негативно изменение в икономическата обстановка, което е елемент от фактическия състав на чл. 307 ТЗ.

Съдът като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е безспорно, като се установява и от приетия предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020г., че ответното дружество - „Г.П.“ ЕООД действайки като продавач, се задължило да построи и продаде на ищите – П. В. Н. и М. Т. М., като купувачи до степен на завършеност „груб строеж“ - Ателие № 35, находящо се на шести етаж във вход Г, със застроена площ от 61,55 кв.м., в сграда 5, Комплекс „Н.Д.“, гр.София, ведно с идеалните части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, за продажна цена от 68 500 евро. Уговорен е начина на

заплащането на цената - 13 700 евро - капаро/ задатък, подлежащ на плащане в деня на подписване на предварителния договор и остатъка от 54 800 евро - платими до 1-месец след представяне на Акт обр.15 за сградата. В клаузата на чл. 4 от предварителния договор от страните е заложен и срок за сключване на окончателен договор към 30.06.2022г., а така също е определен краен момент за приключването на строителството и снабдяване на сградата с удостоверение за въвеждане в експлоатация и това е датата - 30.09.2022 г. Според клаузата въведена с чл. 17 от приетия предварителен договор - страните се съгласяват с правото на продавача в срока на действие на настоящия договор да прехвърли правата и задълженията си по същия като страна по него на трето юридическо лице, свързано с „Г.П.“ ЕООД“.

Сред приетите за доказателства по делото са платежни документи /преводни нареждания/, от чието съдържание се установява, че ищците са осъществили плащания в полза на „Г.П.“ ЕООД на основание сключения предварителен договор с предмет покупка на ателие 35, вх. Г, сграда 5, както следва : на 16.11.2020 г. сума в размер на 3 911,66 лв. /депозит/; на 25.11.2020 г. сума в размер на 22 883,21 лв.

С писмено уведомление 21.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД е известил двамата ищци в качеството им на страни-купувачи по предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот сключен на 24.11.2020 г., че прекратява същия, като е поискал в 7-дневен срок купувачите да му посочат банкова сметка, по която да им бъдат възстановени платените по прекратения предварителен договор суми.

Ангажиран за доказателство по делото е нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 19, том I, с рег. № 03675, дело № 0208/2022 г., като от съдържанието му става ясно, че ответника - „Г.П.“ ЕООД е встъпил в продажбено правоотношение с ответника - „Г.Ф.“ ЕООД, като му е прехвърлил недвижими имоти, находящи се в „Жилищна сграда с обществено обслужване, магазини и подземни гаражи в УПИ VII-513 „За жилища, ОО, магазини и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.1504.2434, кв. 510, местност „Дружба-разширение“, ул. Обиколна, р-н Искър, Столична община, в която са обособени три жилищни входа А, Б и В, както и в „Жилищна сграда с обществено обслужване, магазини и подземни гаражи в УПИ VI-1968 „За жилища, ОО, магазини и ПГ“, ПИ с идентификатор 68134.1504.2433, кв. 510, местност „Дружба-разширение“, ул. Обиколна, р-н Искър, Столична община, в която са обособени два жилищни входа Г и Д, съответно сред тях попада и ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35, което е предмет на предварителния договор от 24.11.2020 г. Предвидено е заплащане на продажна цена за придобиване на посочените в нотариалния акт имоти /три ателиета и един апартамент/ в размер на сумата от 175 700 лева, която следва да бъде платена от купувача на продавача в срок до един месец, считано от датата на заличаване на договорната ипотека, която е учредена върху продаваемите имоти, вкл. с частични плащания, но не по-късно от 30.06.2022 г. по банков път.

Съгласно преводно нареждане за кредитен превод от 07.06.2022 г. „Г.Ф.“ ЕООД е превел по сметка на „Г.П.“ ЕООД сумата в размер от общо 580 360 лв., а за основание относно направата на плащането е вписано – по сделки от февруари 2022 г.

С определение от 10.03.2023 г. съдът на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и 4 ГПК е отделил за безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните по делото определен кръг от обстоятелства, а именно : наличие на родство по права линия от първа степен между лицата Я. и Н.П.и; сключване на валиден предварителен договор от 24.11.2020 г. между ищците М. М. и П. Н. от една страна в качеството им на купувачи и „Г.П.“ ЕООД от друга – в качеството му на продавач; сключването на валиден договор за продажба на недвижим имот – ателие № 35, с идентификатор 68134.15042433.1.35, описано в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 19 от 28.02.2022 г. между „Г.П.“ ЕООД – продавач и „Г.Ф.“ ЕООД – купувач; наличие на свързаност между ответните страни „Г.П.“ ЕООД и „Г.Ф.“

ЕООД по смисъла на § 1, ал. 1, т. 1 ТЗ; уговаряне в тежест на „Г.П.“ ЕООД на задължение за изпълнение на предварителния договор в срок до 30.06.2022 г.

По делото е прието неоспорено от страните заключение по допусната комплексна съдебно-икономическа и оценителна експертиза, което е изготвено от вещите лица – А. и Ц.. Съдът кредитира експертните изводи формулирани в това заключение, а именно : че към 24.11.2020 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт в степен на завършеност уговорена в предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35 възлиза на сумата от 58 240 евро /113 908 лева/ без ДДС или по 801 евро без ДДС за кв. метър, съответно 69 888 евро /136 689 лева/ с ДДС или по 962 евро с ДДС за кв. метър; към 24.11.2020 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт при отложено прехвърляне на собствеността по договор спрямо момента на договаряне цената с предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35 възлиза на сумата от 49 744 евро /97 291 лева/ без ДДС или по 685 евро за кв. метър без ДДС, съответно 59 693 евро /116 750 лева/ с ДДС или по 821 евро за кв. метър с ДДС; към 15.07.2022 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт в степен на завършеност уговорена в предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35 възлиза на сумата от 72 005 евро без ДДС /140 830 лева/ или по 991 евро за кв. метър без ДДС, съответно 86 406 евро /168 996 лева/ с ДДС или по 1 189 евро с ДДС за кв. метър; и към 15.07.2022 г. индикативната пазарна стойност в условията на сделка на готов строителен продукт при отложено прехвърляне на собствеността по договор спрямо момента на договаряне цената с предварителния договор от 24.11.2020 г. за оценявания обект - ателие № 35 възлиза на сумата от 61 502 евро без ДДС/120 287 лева/ или по 846 евро за кв. метър без ДДС, съответно 73 802 евро /144 344 лева/ с ДДС или по 1 016 евро с ДДС за кв. метър. В заключението е пояснено, че към датата на подписване на предварителния договор от 24.11.2020 г. е бил завършен изкопа на сградата, където се намира ателие № 35, съответно към 15.07.2022 г. е била изпълнена стоманобетонната конструкция на сградата, а така също са направени зидариите, положени са вароциментовите мазилки в банята и са в процес на изпълнение/или завършени В и К и електроинсталациите. Направено е изчислени и на средния процент на нарастване на средните пазарни цени на строителните материали в периода от 24.11.2020 г. до 15.07.2022 г., като същия без отчитане на транспортните разходи е 37,9 %, а с добавяне на същите е 40,2 %, респективно средния процент на промяна в часовата ставка за труд в периода от 24.11.2020 г. до 15.07.2022 г. възлиза на 38,46 %. Проследено е и изменението на средните цени на жилищните площи в район Дружба-2 за периода от м. ноември 2020 г. до няколко крайни момента : м.02.2022 г.; м.07.2022 г. и м.05.2023 г., така за времето от м.11.2020 г. до м.02.2022 г. средните цени на квадратен метър жилищна площ в посочения район бележат ръст в диапазона от 17,95 % до 21,68 %, за времето от м.11.2020 г. до м.06.2022 г. средните цени на квадратен метър жилищна площ в посочения район бележат ръст в диапазона от 23,59 % до 27,88 %, а за периода от м.11.2020 г. до м.05.2023 г. средните цени на квадратен метър жилищна площ в посочения район бележат ръст от 43,43 %. В заключението е даден вариант на изменение на цената уговорена в предварителния договор от 24.11.2020 г. с процент, който е изчислен чрез прилагане по аналогия на Методиката за изменение на цената на договора за обществена поръчка в резултат на натрупана инфлация, която методика е приета с постановление на МС от 27.09.2022 г. и същия възлиза на 27,30 %, което приложено към цената по предварителния договор прави изменение на същата от уговорената такава в размер на 68 500 евро в размер на 87 200 евро.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

1./ По предявения за разглеждане иск е с правно основание чл. 135, ал. 1 ЗЗД.

Съгласно цитираната разпоредба, кредиторът може да иска да бъдат обявени за недействителни спрямо него действията, с които длъжникът го уврежда, ако при извършването им длъжникът е знаел за увреждането, а когато действието е възмездно, лицето, с което длъжникът е договарял, трябва също да е знаело за увреждането.

За да се уважи искът по чл. 135, ал. 1 ЗЗД, трябва да са налице следните кумулативно предвидени предпоставки, а именно: 1) качеството си на кредитор с валидно и съществуващо вземане; 2) обстоятелството, че атакуваната сделка на длъжника уврежда кредитора, защото затруднява удовлетворяването на кредитора – осуетява или затруднява изпълнението на твърдяното изискуемо вземане; 3) субективен елемент, изразяващ се в субективно отношение – знание за увреждането у длъжника – съзнанието, че увеличава платежната си неспособност или затруднява удовлетворяването на кредитора, както и знание за това увреждане у третото лице, с което длъжника е договарял при сключване на оспорваната сделка.

В разглеждания случай, активната материално-правна легитимация на двамата ищци като кредитори на ответника „Г.П.“ ЕООД, се установява посредством ангажирания по делото предварителен договор за продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020 г. сключен между тях в качеството им на купувачи и продавач. С него „Г.П.“ ЕООД е поел към ишците облигационно задължение към предвиден в договора бъдещ момент да им прехвърли правото на собственост върху ателие № 35, , находящо се на шести етаж във вход Г, със застроена площ от 61,55 кв.м., в сграда 5, Комплекс „Н.Д.“, гр. София, ведно с идеалните части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата. Тоест обещал им е да сключи с тях окончателен договор в изискуемата от закона форма за действителност след като изгради посочения имот до уговорената с договора степен на завършеност, но не по-късно от 30.06.2022 г. На 28.02.2022 г. обаче „Г.П.“ ЕООД е прехвърлило на ответника - „Г.Ф.“ ЕООД с договор за продажба имотът предмет на уговаряне в предварителния договор, като преди това на 21.02.2022 г. е отправил едностранно волеизявление до двамата ищци в качеството им на страни по предварителния договор от 24.11.2020 г., че прекратява същия, считано от получаване на изявлението му и ги е приканил да посочат банкова сметка, по която да им възстанови заплатената от тях до момента част от продажна цена за имота, която е била уговорена според клаузите на договора. Между страните по делото няма спор, че това изявление на ответника - „Г.П.“ ЕООД е достигнало до ишците на 21.02.2022 г., но последните възразяват, че същото не е произвело целения с него ефект, а именно прекратяване на договорната връзка учредена през 24.11.2020 г. Аргумент в тази посока е, че няма валидно договорно или законово основание, което да позволява на обещателя по предварителния договор да го прекрати едностранно. От прочита на изявлението на „Г.П.“ ЕООД поместено в уведомлението му от 21.02.2022 г. става ясно, че в същото не присъства позоваване на конкретно основание, което да обуславя прекратяването на предварителния договор. В самото съдържание на същия са уредени определени хипотези, които пораждат право за продавача да прекрати действието на договора, но по делото няма установяване на съвкупност от факти, които да покриват реализация на някоя от тези хипотези. На следващо място няма данни и за постигнато между страните общо съгласие насочено към разтрогване на договорната връзка, което евентуално да бъде възприето, като основание за преустановяване на нейното действие, считано от 21.02.2022 г. Отсъства доказване и на евентуално надлежно упражнено от „Г.П.“ ЕООД преобразуващо право с предмет разваляне на сключения с двамата ищци предварителен договор. По делото не се констатира състояние на неизправност на купувачите по сделката, което да е свързано с допуснато от тях виновно неизпълнение на поети към продавача задължения, в това число и на основното такова – плащането на уговорената продажна цена. Последната е уговорено да се изпълнява на вноски, като падежът на първата вноска е спазен и съответния дял от цената е бил надлежно заплатен от купувачите на продавача по предварителния договор. Останалата част от уговорената цена

изобщо не е била изискуема към датата – 21.02.2022 г., когато „Г.П.“ ЕООД поддържа да е прекратил надлежно правоотношението си по предварителния договор с ишците, доколкото изискуемостта ѝ е обвързана с момента на издаване на акт 15 за сградата, какъвто строителен документ няма спор между страните, че не е бил част от правния мир към посочената дата. С отговора на исковата молба от ответника обещател се прави позоваване, че с уведомително писмо от 21.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД е предприел прекратяване на сключения с ишците предварителен договор, поради наличие на невиновна невъзможност за изпълнение на поетото с договора задължение, която невъзможност се изразявала в настъпилото съществено изменение на цените и доставките на редица строителни материали и консумативи явяващи се със съществено значение за осъществяване строителството на обекта предмет на договора, което е довело до изгубването на интерес от изпълнение по смисъла на чл. 306, ал. 5 ТЗ. Тоест ответникът черпи основание да пристъпи към едностранно прекратяване на договорната си връзка с ишците от института на непреодолимата сила. Трябва да се отбележи обаче, че хипотезата очертана от „Г.П.“ ЕООД създаваща обективна невъзможност за него да продължи изпълнението по договора, а именно осезаемото поскъпване на строителните материали, които следва да се влагат в изграждането на сградата, където е договорено да се придобие построи и придобие ателие 35 не обуславя наличие на непреодолима сила за дружеството-строител, а евентуално наличие на непоносимост на престацията, която е уредена в чл. 307 ТЗ, но всякога се прилага след съдебна намеса след предявен нарочен иск от някоя страна по договора, чието изменение или прекратяване се иска. Тоест настъпило прекратяване по реда на чл. 306, ал. 5 ТЗ на договора от 24.11.2020 г. няма как да се приеме, че е осъществено в отношенията между страните. Следователно, като общо заключение относно предварителния договора от 24.11.2020 г. съдът намира, че действието на сделката не е било прекратено от ответника - „Г.П.“ ЕООД с отправеното писмено едностранно волеизявление от 21.02.2022 г. на никое от нормативно или договорно установените между страните основания. Обратно тази сделка е продължила да действа между ишците и „Г.П.“ ЕООД и след 21.02.2022 г., в т.ч. към момента на твърдяното увреждащо действие – реализираната от „Г.П.“ ЕООД в полза на „Г.Ф.“ ЕООД на 28.02.2022 г. продажба на ателие 35. Последица от това е, че двамата ишци са материално легитимирани да искат обявяването за относително недействителна спрямо тях на продажбата от 28.02.2022 г. в частта ѝ отнасяща до ателие № 35.

Принципно положение е, че вземането на кредитора, което се противопоставя в производството по чл. 135 от ЗЗД, може да е парично или непарично. Същото следва да не е удовлетворено, като не е необходимо кредиторът да разполага с изпълнителен лист, нито се изисква да е изискуемо или ликвидно. Възникването на това право не е обусловено от установяване на вземането със съдебно решение. Материално легитимиран да предяви иск с правно основание чл. 135 от ЗЗД е кредитор с вземане, удовлетворяването на което е свързано с упражняването на потестативно право. Кредиторът разполага с иска по чл. 135 от ЗЗД и ако удовлетворението му ще се изрази в упражняването на правото му по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ако той е купувач по предварителния договор, но длъжникът - продавач се е разпоредил с имота. В конкретния случай двамата ишци извеждат качеството си на кредитори спрямо ответника - „Г.П.“ ЕООД на непарично вземане, изразяващо се в правото им да искат да им се прехвърли имота, което не може да се реализира поради извършеното разпоредително действие от първия ответник в полза на втория такъв. Вече се изясни, че ишците основават кредиторското си качество позовавайки се на притежаваното от тях непаричното вземане към „Г.П.“ ЕООД, което произтича от валидно, съществуващо и годно да породи правен ефект основание – предварителен договор от 24.11.2020 г.

Преминавайки към втората от необходимите за реализация материални предпоставки обуславящи фактическия състав по пораждане на правото да се постигне обявяване относителна недействителност на извършена сделка, то от решаващия състав следва да се осъществи преценка, дали продажбената сделка извършена между двете ответни дружества

на 28.02.2022 г., в чиито предмет попада и прехвърлянето на ателие № 35 има характера на увреждаща по отношение на кредиторите-ищци. В утвърдилата се понастоящем съдебна практика се е установило разбирането, че всяка сделка, която по правното си действие води до осуетяване или затрудняване реализирането на правата, с които кредитора разполага има характера на увреждаща. За утвърдено от практиката следва да се смята и разбирането, че транслативната сделка е увреждащ кредитора акт на длъжника, който намалява неговото имущество, служещо за общо обезпечение на кредитора /така Решение № 55 от 24.02.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4525/2015 г., IV г. о./. Необходимо е да се маркира, че когато в контекста на упражнена защита по чл. 135 ЗЗД се коментира разпореждането с определено имущество, което е предприето от длъжника, то без значение е дали длъжникът е носител на права и върху друго имущество, от което кредиторът би могъл да се удовлетвори, тъй като оспорената сделка страда само от относителна недействителност, която лесно може да се преодолее, като длъжникът изпълни задължението си към своя кредитор. В частност относно правата на кредитори по сключени предварителни договори според решение № 522/2010 г. на ВКС по гр. д. № 171/2009 г., IV ГО и решение № 328/2010 г. на ВКС по гр. д. № 879/2010 г., III ГО, постановени по реда на чл. 290 от ГПК, когато обещан с предварителен договор имот е продаден на трето лице, *за купувача по предварителния договор сделката е увреждаща поради осуетената възможност за реализиране на правото да се иска сключване на окончателен договор*. Сключването на последваща сделка от страна на обещателя-длъжник, при положение, че задължението му за сключване на окончателен договор не е погасено, е съзнателно волево действие, насочено към правни последици, увреждащи кредитора по предварителния договор и затова предполагащо извод за знание на длъжника относно тези последици и увреждащия им характер. В разглеждания случай е установено по делото, че със сключения предварителен договор от 24.11.2020 г., ответното дружество - „Г.П.“ ЕООД е обещало да продаде на ищеца правото на собственост върху един жилищен обект – ателие № 35. На по-късен етап с оспорваната възмездна сделка от 28.02.2022 г. обещателят е прехвърлил на трето лице с договор за продажба обещаният имот. Аргументът на „Г.П.“ ЕООД, че е разполагал с такава правна възможност, която е уговорена в чл. 17 от предварителния договор сключен с ищите е несподелим от съдът. В коментираната клауза на чл. 17 между страните е постигнато съгласие, че продавачът разполага с право в срока на действие на договора да прехвърли правата и задълженията си по същия, като страна по него на трето юридическо лице, което е свързано с „Г.П.“ ЕООД. Тълкуването на волята на страните вложена в така записаната от тях договорна клауза е, че обещателя-продавач по договора без да иска допълнително съгласие от насрещните страни по него може да прехвърли на трето свързано с него лице правата и задълженията си произтичащи от предварителния договор, а именно да построи сградата, в която е проектирано ателие 35 до уговорената с договора степен на завършеност и да прехвърли същото в полза на купувачите от предварителния договор, респективно да получи от тях оставащата част от цената /втората вноска/. Несъответно на волята на страните е тълкуване, че обещателя-продавач може по всяко време да се разпорежи с обекта предмет на предварителния договор сключен с ищите в полза на трето свързано с него лице, защото това би означавало да се приеме, че преследвания с договора резултат няма да бъде постигнат, което противоречи на целта на предварителния договор, а именно да осигури възможност за купувачите да придобият една бъдеща вещ – ателие 35 с окончателен договор след нейното възникване като самостоятелен обект. Вече се спомена и това, че към датата на сключване на оспорваната продажбена сделка от 28.02.2022 г. предварителния договор от 24.11.2020 г. не е бил успешно прекратен от обещателя по него с изявлението му от 21.02.2022 г., защото обещателят не е разполагал с надлежно основание да го направи. Липсата на такова основание означава, че същият не може да се позовава на незнание за увреждане при предприетата от него няколко дни по-късно сделка на разпореждане, а тъкмо обратното тя е извършена при наличие на знание у длъжника, че с нея уврежда интересите

на купувачите по сключения предварителен договор. Изложените дотук съображения карат съда да приеме, че продажбената сделка сключена между двете ответни дружества на 28.02.2022 г., в чиито предмет попада и прехвърлянето на ателие № 35 е осъществена при наличие на знание у продавача, че същата ще има увреждащ ефект за ищците имащи качеството на изправни страни по сключения и обвързващ тях и „Г.П.“ ЕООД предварителен договор от 24.11.2020 г.

Третата предпоставка изисква установяване наличие на субективен елемент, изразяващ се в субективно отношение – знание за увреждането у длъжника – съзнанието, че увеличава платежната си неспособност или затруднява удовлетворяването на кредитора, както и знание за това увреждане у третото лице, с което длъжника е договарял при сключване на оспорваната – в случая възмездна продажбена сделка. Длъжникът всякога знае за увреждането, когато разпоредителната сделка е предприета след възникване на кредиторското вземане - решение № 264/18.12.2013 г. по гр. д. № 915/2012 г. на ВКС, IV ГО, какъвто е и разглеждания случай. Правата на ищците по предварителния договор, а именно да сключат окончателен договор за придобиването на ателие № 35 са били известни на длъжника, защото същия е бил обвързан от действието на този договор и е следвало да го изпълнява, като както вече се мотивира предприетия от него опит за прекратяване на същия е бил безрезултатен.

Що се касае до тежестта върху ищеца необходимост да проведе доказване на последния елемент от преобразуващото право по чл. 135 ЗЗД, а именно знанието за увреждане у ответника - приобретател, то по този въпрос е формирана константна практика на ВКС, обективизирана в решение № 218/11.10.2013 г. по гр. дело № 1778/2013 г. на ВКС, ГК, III г. о., решение № 61/01.03.2016 г. по гр. д. № 4578/2015 г. на ВКС, ГК, IV г. о., решение № 189/17.01.2018 г. по т. д. № 2646/2016 г. на ВКС, ТК, II т. о. и други, съгласно която знанието за увреждане по чл. 135, ал. 1 ЗЗД у ответника - приобретател може да се установи, както с преки, така и с косвени доказателства. При доказването му с косвени доказателства е необходимо същите да бъдат обсъдени в тяхната съвкупност и въз основа на тях да бъдат установени поредица от факти и обстоятелства, които в тяхната взаимна връзка да доведат до логичен извод за наличието на основния факт - знание за увреждане. Предположение за такова знание уредено в чл. 135, ал. 2 ЗЗД не може да се прилага отвъд детайлно разписаните в съдържанието на тази норма родствени връзки на длъжника с определена категория лица, в частност не може да се прилага и по отношение на свързаните лица по смисъла на § 1 от ДР на ТЗ /така решение № 34/04.05.2022 г. по гр. д. № 1250/2021 г. на ВКС, ГК, III г. о./. Изрично обаче е пояснено, че наличието на съответната фактическа степен на близост между свързани лица има значение и ако тя бъде доказана, може да залегне в основата на фактически извод за наличие на знание, като по отношение на юридическото лице е посочено, че то знае за увреждането, ако за това знаят лицата от състава на неговите органи. В случая с отношенията между „Г.П.“ ЕООД и „Г.Ф.“ ЕООД към момента на извършване на продажбената сделка от 28.02.2022 г. по делото е отделено за безспорно, че те са в положение на свързани лица по смисъла на параграф 1, ал. 1 ТЗ. Тази свързаност обаче сама по себе си не е достатъчна за да се направи фактически извод за нужната степен на близост по между им, така че да се приеме наличие на знание за увреждане от сделката и при третото лице – приобретател „Г.Ф.“ ЕООД. Такова знание обаче следва да се приеме, че е доказано с верига от косвени доказателства ангажирани по делото и съобразявани в тяхната съвкупност. На първо място от справки в ТРРЮЛНЦ се установява, че крайните /опосредени/ собственици на правата върху дяловете от капитала на „Г.П.“ ЕООД и „Г.Ф.“ ЕООД са баща и син. Освен това двете дружества имат един и същия адрес на управление, както и идентичен предмет на дейност. В кратък интервал от време 18.02.2022 г. – 28.02.2022 г. между тях са сключени продажбени сделки за прехвърляне на имоти с продавач - „Г.П.“ ЕООД и купувач - „Г.Ф.“ ЕООД в новостроящ се жилищен комплекс – „Н.Д.“. И може би най-същественото приобретателя „Г.Ф.“ ЕООД в отговора на

исквата молба ясно манифестира това, че е запознат със съдържанието на предварителния договор от 24.11.2020 г. сключен между ишците и „Г.П.“ ЕООД, в частност с клаузата на чл. 17 от същия, която предвижда възможност за прехвърляне на правата по него в полза на свързани лица, доколкото прави позоваване на същата в посока, че тя позволява извършването на атакуваната разпоредителна сделка. Следователно може да се счете, че това дружество е било запознато с насрещните права и задължения на страните по предварителния договор, в това число и с правото на ишците да сключат окончателен договор за имота, който е придобил с атакуваната възмездна сделка. Всичко посочено мотивира решаващия състав да формира заключение за проведено макар и с косвени доказателства доказване за наличие на знание за увреждане у ответника - „Г.Ф.“ ЕООД.

Предвид изложените съображения съдът намира за доказани в процеса всички обективни и субективни елементи от фактическия състав на разпоредбата на чл. 135, ал. 1 ЗЗД, поради което предявения при посоченото основание иск за обявяване относителна недействителност спрямо двамата ишци на продажбената сделка от 28.02.2022 г. сключена между ответните дружества за прехвърлянето на ателие № 35 следва да бъде уважен.

2./ По предявения за разглеждане евентуален насрещен иск с правно основание чл. 307 ТЗ за изменение на сключения предварителен договор от 24.11.2020 г. в частта му относно уговорената между страните продажна цена за придобиване на подлежащия на изграждане недвижим имот :

Стопанската непоносимост по смисъла на чл. 307 ТЗ е основание за постигане на изменение или прекратяване на облигационната връзка, тогава, когато липсва съгласие на страните за това, а обективната икономическа ситуация при продължаването ѝ според първоначалните условия създава предпоставки за възникване на изключителна несправедливост в отношенията между страните. Това изменение или прекратяване може да бъде постигнато чрез намесата на съда по предявен иск на заинтересованата страна, който по характера си е конститутивен и внася промяна в правната и имуществената сфера на страните с цел предотвратяване на такава несправедливост. При това произнасянето на съда по такъв иск променя, респ. прекратява правната връзка занапред, преди да са настъпили предпоставките за търсене на изпълнение на поетите с договора задължения, а не след като връзката е прекратена, развалена или насрещното задължение е изпълнено. Нужните материални предпоставки за възникване на преобразуващото право за ищеца да постигне изменение/прекратяване на сключен от него договор се свеждат до : наличието на валиден договор, изпълнението по който е възможно; настъпили драстични изменения в обстановката, при която е сключен договора, които изменения не следва да са причинени от никоя от страните и обстановката, и изменения да са били непредвидими за страните при сключване на договора, а наличието им да обуславя изпълнение, което противоречи на справедливостта и добросъвестността и страната, която иска изменение или прекратяване на договора да е изправна, т.е. да не е изпаднала в забава, както и причинно-следствената връзка между настъпилите промени и разорителното състояние на търговеца, при евентуално изпълнение на поетото задължение.

Позоваването на дружеството ищец по упражнения насрещен иск с правно основание чл. 307 ТЗ е, че след сключване на предварителния договор имащ характера и на такъв за изработка са непредвидими промени /обявяване на пандемия вследствие на КОВИД 19 и извънредно положение в страната, както и съществено изменение в инфлационния индекс вследствие на нарушени доставки на суровини и материали в международен мащаб, повишение на цените на енергийните ресурси и възникналия военен конфликт в Украйна/ , които са дали отражение върху икономическата ситуация в страната, респективно те са дали отражение върху стойността на насрещните престации уговорени между страните по тази сделка, а именно тяхната непропорционалност. . По тази причина се иска съдът по реда на чл. 307 ТЗ да допусне промяна в уговорената цена, която купувачите по предварителния

договор са приели да платят на продавача, а именно вместо сумата от 68 500 евро, такава в размер на 92 475 евро. Обстоятелството, че между страните е сключен валиден договор за построяване на недвижим имот с дата 24.11.2020 г. е отделено за безспорно между тях и не се нуждае от допълнително доказване в процеса. Наред с това изпълнението по този договор, което е възложено от ищите на „Г.П.“ ЕООД не е станало обективно невъзможно, поради причини стоящи извън поведението на страните. По отношение на това, дали е налице настъпване на драстични изменения в обстановката, при която е сключен предварителния договор с характер на договор за изработка : Коментираният договор е сключен към датата – 24.11.2020 г. и с него „Г.П.“ ЕООД е поел договорен ангажимент към възложителите /купувачи по предварителния договор/ да изгради със собствени сили и материали имота /ателие 35/. Предвидено е, че продавачът-изпълнител ще изпълни сградата, където е позициониран имота до степен въвеждане в експлоатация и получаване на разрешение за нейното ползване по предназначение в срок до 30.09.2022 г. Няма данни по делото този срок да е променян по волята на страните, както и поради настъпване на други обстоятелства, които да са провокирали спирането му за определени периоди от време. Следователно в уговорения период за изпълнение на така поетото от „Г.П.“ ЕООД задължението /24.11.2020 г. – 30.09.2022 г./ трябва да се прецени, дали са настъпили драстични изменения в обстановката и инфлационни процеси, които да са оскъпили значително над възможното прогнозиране стойността на компонентите необходими за постигането на уговорения между страните облигационен резултат /изграждането на обещаното с договора ателие/. По отношение на въведения от ищеца по насрещния иск аргумент за непредвидени обстоятелства създадени от настъпилата световна пандемия от КОВИД 19 и обявено във връзка с нея извънредно положение, следва да се отбележи, че очертаното събитие е възникнало към момент предшестваш сключването на сделката, чието изменение се иска /извънредното положение, вследствие на развилата се пандемия от КОВИД 19 в Р. България действа за периода от 13.03.2020 г. до 13.05.2020 г., а договорът за построяване на недвижим имот е сключен в края на м. 11.2020 г./ Тоест към момента на встъпване в облигационната си връзка с купувачите по предварителния договор и възложители по договора за строителство, дружеството-изпълнител е било наясно с тези обстоятелства, което изключва третирането им като непредвидими от страните, а напротив те е следвало да се отчетат с нужния професионализъм от изпълнителя, когато е поемал ангажимент да изгради посочения в договора недвижим имот, в т.ч. и при формиране на цената му. На следващо място по отношение на инфлационните процеси на цените на строителните материали и услугите в строителния бранш развили се в периода 2021 г. – 2022 г. от анализа направен по допуснатата техническа експертиза и приетото експертно заключение от вещите лица е даден отговор, че общото оскъпяването на тези компоненти в пределите на обсъждания период е в размер на 35 до 40 %. Основни причини за това изменение са затруднените доставки на материали от чужбина във връзка със започналия военен конфликт в Украйна, както и повишаването на инфлационния индекс предизвикано от поскъпването на енергийните ресурси на международния пазар, а оттам и на всички останали стоки и услуги. Съобразявайки темповете на инфлацията в строителния сектор през предходни на сключването на договора години, с тези след неговото сключване може да се направи извод, че изменения с подобни параметри не се забелязват в периода 2010 – 2020 г. В този смисъл осъщественото покачване на цените на материалите и услугите ползвани в процеса на строителството в периода 2021 – 2022 г. /по време на изпълнението поето от продавача-изпълнител, съгласно договора от 24.11.2020 г./ действително следва да се квалифицира, като драстично и неочаквано изменение в обстановката, което стои извън поведението на страните по договора и не е могло да бъде предвидено от тях към момента на сключването му. Това изменение на обстоятелствата обаче само по себе си не е достатъчно за да обуслови автоматично изменение и в цената, за която страните са се уговорили да бъде заплатена от възложителите по договора. За да се допусне прилагане на

подобно изменение в съдържанието на договорната връзка, е необходимо да се проведе доказване, че тези промени са довели такова съотношение в насрещните престации по договора, което създава разорително състояние на търговеца-изпълнител на възложеното, като това договорно положение да противоречи на справедливостта и добросъвестността, като общи принципи следвани в гражданското право. При преценката на така очертаната верига от обстоятелства трябва да се съобразят някои основни положения при договора за строителство на бъдещ имот. Тази сделка се сключва от страните към момент, когато вещта предмет на уговаряне все още не съществува в правния мир /тя не е изработена, в случая построена/, като всяка от страните поема определен стопански риск свързан с обстоятелствата, които би могло да се реализират в предвидения период за изпълнение на задължението да се построи дадения имот. В случая ищците са заплатили на изработващия определена част от уговорената цена за придобиване, като това е направено към момента на сключване на договора /20 % от уговорената цена/, с което са спомогнали за финансирането в определена степен дейностите по изграждане на сградата. Това обстоятелство рефлектира върху формирането размера на продажната цена, която по пазарни принципи и практики мотивирани от вещното лице всякога е по-ниска, когато даден имот се договаря към етап преди да бъде изграден, в сравнение с момент когато същият вече е завършен и купувачът може да започне да го използва и да черпи ползи от това в кратък интервал от време след сключването на сделката. Именно в този порядък съдът счита, че следва да базира съпоставката на себестойността на цените, които са предложени от вещните лица в експертното им заключение с отправен момент 15.07.2022 г. /най-близък до уговорения момент за завършване строителството на ателие 35 и съвпадащ с момента на упражняване на иска по чл. 307 ТЗ/ относно стойността на имота, а именно сумата от 73 802 евро с включен ДДС и сумата от 68 500 евро уговорена цена за придобиване на имота по предварителния договор, за която следва да се приеме, че е калкулирана с начислен ДДС, доколкото няма изрично отбелязване, че цената е уговорена без ДДС. Констатира се разлика в пазарната цена формирана при посочените по-горе условия за изграждане на обекта в размер на сумата от 5 302 евро или 7,74 % по висок размер. Посоченият размер не може да се възприеме, като фразантно изменение в стойността на насрещните престации, което да обуслови заключение за настъпване на разорително състояние при изработващия и необходимост от актуализиране на цената по реда на чл. 307 ТЗ. Следователно макар и при настъпило драстично увеличение в цените на материалите и труда в периода на изпълнение на договора страните по сделката са постигнали съгласие за цена, която не се разминава осезаемо с тази приложима в пазарните отношения между субектите на имотния пазар при сделки за покупка на имот „на зелено“, които са се сключвали към м.юли 2022 г. Аргумент в посока, че прилагането на уговорената с предварителния договор цена за придобиване на Ателие 35 от ищците е съответно на пазарните условия е и обстоятелството, че с договор от 28.02.2022 г. „Г.П.“ ЕООД и „Г.Ф.“ ЕООД са постигнали съгласие за прехвърляне на имоти /две ателиета и един апартамент/ разположени в същата сграда, в т.ч. и на ателие 35 при обща цена в размер на сумата от 175 700,00 лева. Давайки подобно съгласие за осъществяване на продажбена сделка на имоти в същата сграда при посочените ценови нива, което съгласие датира към м. февруари 2022 г., когато съществена част от строителството на сградата е било вече изпълнено и то при вече променената инфлационна обстановка, от ищеца „Г.П.“ ЕООД очевидно е извършено признание, че себестойността на изпълнените до този етап обекти не е фразантно повишена спрямо уговорената в предварителния договор от 24.11.2020 г. цена за придобиване на ателие 35, а е в рамките на същата, че дори и по-ниска.

В обобщение по основателността на предявения иск намиращ своето основание в чл. 307 ТЗ настоящата инстанция, счита, че между страните по предварителния договор от 24.11.2020 г. имащ и характера на договор за изработка не е допуснато съществено нарушаване при еквивалентността между стройността на престацията на длъжника и

насрещната престация, което да е настъпило от очертаните промените в икономическите условия в строителния сектор в периода 2020-2022 г. Респективно изпълнението за длъжника по този договор не би било разорително или прекомерно обременително, съответно не се налага промяна в съдържанието му, в частност в размер на уговорената между страните продажна цена. В допълнение запазването на договора при нивото на уговорената цена в размер на сумата от 68 500 евро не би противоречало на общоприетите правила за честност и почтеност, съответно не би довело до нетърпим социален резултат, вкл. до опасност за запазването на икономическото съществуване на длъжника. По тези причини предявения насрещен иск с правно основание чл. 307 ТЗ следва да бъде отхвърлен, поради неговата неоснователност.

3./ По предявеният за разглеждане иск с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД :

Посоченият конститутивен иск е свързан с възможността за принудително реализиране на едно потестативно право на ищеца, когато ответната страна по облигационно отношение не е дала съгласието си за това. Естеството на същият се свежда във възможността всяка от страните по предварителен договор да предяви иск за обявяването му за окончателен. За целта е необходимо да бъдат установени следните предпоставки : наличие на валиден предварителен договор, който по аргумент от чл. 19, ал. 2 от ЗЗД трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния такъв, като съгласно чл. 363 от ГПК при прехвърляне право на собственост върху недвижим имот, съдът проверява и дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, включително дали отчуждителят е собственик на имота.

В повдигнатия за разглеждане спор съдът намира, че между страните по делото е налице възникнало валидно облигационно отношение по повод сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.11.2020 г. Последното съставлява безспорен факт между страните по делото, който е отделен по съответния процесуален ред за такъв. Проверката на предварителното съглашение по чл. 19, ал. 1 ЗЗД показва, че в съдържанието му са отразени съществените условия на постигнатото облигационното правоотношение по повод договор за продажба-индивидуализиране на имота и договорена цена. По подробно мотивирани вече съображения настоящата инстанция приема, че тази облигационна връзка не е била прекратена успешно по инициатива на продавача - „Г.П.“ ЕООД с направеното от него писмено уведомление от 21.02.2022 г., респективно задължението за сключване на окончателен договор не е било изпълнено от страната поела обещание в тази насока в пределите на възприетия с договора срок – до 30.06.2022 г. На свои ред купувачите по предварителния договор се явяват изправни страни по него, защото не се установява да са допуснали отклонение при изпълнение на поетите от тяхна страна основни насрещни задължения, а именно заплащане на части на уговорената цена за придобиване на имота по предварителния договор. Доказва се, че срочно са осъществили плащане на сумата в размер на 13 700 евро в полза на „Г.П.“ ЕООД, която е уговорена като капаро при подписването на договора. Останалата част от уговорената обща цена -68 500 евро, която възлиза на сумата от 54 800 евро не се установява да е платена от купувачите по предварителния договор, но това се дължи на обстоятелството, че изискуемостта ѝ възниква в 1-месечен срок след представяне на акт 15 за сградата, където се намира обещаното за продажба – ателие 35. Подобно обстоятелство не е установено по делото, като самият процесуален представител на „Г.П.“ ЕООД в едно от проведените съдебни заседания посочва, че към момента акт образец 15 по отношение на сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1. все още не е издаден.

На следващо място трябва да се направи проверка, дали продавачът поел обещание да прехвърли подлежащият на построяване недвижим имот – ателие 35 се явява негов собственик. Коментираният въпрос има два аспекта, а именно – дали „Г.П.“ ЕООД е изградил посочената в предварителния договор бъдеща вещ – недвижим имот Ателие № 35

до степен същото да може да се обособи, като самостоятелен обект на правото позволяващ с него да бъдат извършвани разпоредителни сделки. Тук отговорът след преценка на събраните по делото доказателства и фактите посочени и признати от страните е положителен. Сградата, в която се намира Ателие 35 е изградена до степен на завършеност „груб строеж“, за което е издадено удостоверение № 78/06.12.2021 г. по реда на чл. 181 ЗУТ, а това означава, че за посоченото ателие е налице успешно обособяване, като самостоятелен обект на правото на собственост, в този смисъл същото се явява възможен обект на продажбена сделка. Това е видно и от съдържанието на ангажирания и коментиран подробно в изложението на настоящото решение по иска с основание чл. 135 ЗЗД нотариален акт за продажба на недвижим имот № 19/28.02.2022 г., където обект на прехвърляне е и самостоятелното право на собственост върху 35 имащо идентификатор на самостоятелен обект 68134.1504.2433.1.35, с адрес съгласно схема : гр. София, район „Искър“, ж.к. „Дружба“, вход ****.

Позитивното решение по чл. 135 ЗЗД осигурява на купувачите по предварителния договор от 24.11.2020 г. възможността надлежно да упражнят преобразуващото си право, като поискат обявяване на този предварителен договор за окончателен, независимо от това, че обещания за продажба недвижим имот – ателие 35 е станал предмет на осъществена продажбена сделка, с която „Г.П.“ ЕООД го е прехвърлил на „Г.Ф.“ ЕООД. Това е така, защото по упражнен отново от купувачите по предварителния договор иск с основание чл. 135 ЗЗД сделката е обявена за относително недействителна спрямо тях, което означава, че правните последици на същата не важат по отношение на тях и за тях договорът за продажба от 28.02.2022 г. в частта му за ателие 35 се смята за недействителен, съответно спрямо тях собственик на въпросното ателие 35 продължава да бъде „Г.П.“ ЕООД.

По отношение на това, дали е настъпил уговорения между страните падеж за сключване на окончателния договор за продажба на ателие 35 от ответника се противопоставя възражение, че това условие не се е сбъднало, защото все още не бил издаден акт-образец 15 относно сградата, в която е разположен обещания за продажба имот. Според клаузата на чл. 4.1. от предварителния договор страните са постигнали съгласие, че срокът за подписване на окончателния договор под формата на нотариален акт е датата – 30.06.2022 г. или друга дата след този срок, която е писмено уговорена от страните, в който купувачът ще бъде поканен за подписване в нотариална форма на окончателния договор пред избран от продавача нотариус в гр. София. Тоест между страните е определена конкретна дата за сключване на окончателния договор и тя е 30.06.2022 г., като няма данни за съвместно постигнато на по-късен етап от страните изменение на така поставения от тях срок. Снабдяването на сградата, в която е разположен недвижимия имот предмет на предварителния договор от 24.11.2020 г. с акт – образец 15 не е въведено от страните, като необходимо условие за сключване на окончателен договор, респективно нереализирането на този факт в правната действителност не може да служи, като основание да се приеме, че не е настъпил договорения падеж за сключване на окончателния договор. Напротив същия е настъпил на 30.06.2022 г., като нито към този момент, нито на по-късен етап обещателя - „Г.П.“ ЕООД не е направил постъпки за сключване на окончателен договор. Впрочем, това е било и невъзможно, защото към тази дата „Г.П.“ ЕООД вече не е имал качеството на титуляр на правото на собственост върху ателие 35, поради това, че е отчуждил в полза на трето лице – свързано с дружество с продажбена сделка от 28.02.2022 г.

С Тълкувателно решение № 4/09.05.2023 г. постановено по тълкувателно дело № 4/2020 г. на ОСГТК на ВКС се дадоха задължителни указания на съдилищата по приложение на материалния закон, като се прие, че съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД от купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 ГПК предварителен договор за покупко - продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена. С посоченото ТР на ОСГТК на ВКС се посочи, че при постановяване на решение съдът ще

разрешава спора относно точния размер на дължимата договорна цена, като уважи иска но при прилагане на разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК, при условие, че цената се заплати в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, като при неплащане в посочения срок, първоинстанционният съд по искане на ответника може да обезсили решението си, на осн. чл. 362, ал. 2 ГПК. Отчете се, че обявяване на предварителни договор за окончателен при незаплатена напълно уговорена цена, не представлява забрана за изменение на уговореното от страните съдържание на договора. Възприе се схващането, че забраната за изменение на договора от съда се отнася до уговореното от страните съдържание на окончателния договор, който се замества от съдебното решение, а плащането на цената - ако тя не е заплатена изцяло преди постановяване на решението, се регламентира от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.

При отчитане на задължителните указания дадени с Тълкувателно решение № 4/09.05.2023 г. постановено по тълкувателно дело № 4/2020 г. на ОСГТК на ВКС, то предявеният иск по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен по отношение на посочения в него недвижим имот срещу ответника „Г.П.“ ЕООД следва да бъде уважен, при условие, че ишците заплатят на ответника сумата в размер на 54 800 евро в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение.

По отговорността за разносните направени за провеждане на производството :

С оглед изхода на спора право на разноси имат единствено ишците по първоначалните иски и ответни страни по насрещния такъв, доколкото изходът от спора по всички предявени и разглеждани в производството иски е благоприятен за тях /уважават се предявените иски по чл. 135 ЗЗД и чл. 19, ал. 3 ЗЗД и се отхвърля предявения насрещен иск по чл. 307 ТЗ/. Същите, чрез процесуалния си представител по делото – адвокат С. своевременно са формулирали искане до съда за присъждане на извършените от тях разноси, като за тази цел е ангажиран списък по чл. 80 ГПК с отразяване на вид и размер на всеки разход, както и доказателства за реалното му извършване. В случая разходите са, както следва : 927,24 лв. – заплатена държавна такса за разглеждане на предявените от ишците иски; 10,00 лв. – такса за издаване на съдебно удостоверение и 3 000,00 лв. – уговорено и заплатено адвокатско възнаграждение в полза на адвокат С. за повереното му процесуално представителство на ишците в производството развило се по делото пред Софийски градски съд. По отношение разхода за адвокатски хонорар са представени договор за правна защита и съдействие от 28.02.2022 г., два броя фактури, както и извлечение от банковата сметка на Адвокатско дружество „С. и С.а“, от които е видно, че същия е договорен между ишци и адвокатско дружество, респективно е платен от тях на 07.04.2022 г. По въведеното от ответните дружества възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение по чл. 78, ал. 5 ГПК съдът намира, че същото е неоснователно, тъй като се касае до дело имащо фактическа и правна сложност в степен над средния стандарт, като предмет на разглеждане по него са няколко иска с различен предмет и обхват на доказване, респективно са осъществени множество процесуални действия по реда на ГПК свързани с упражняване на процесуални права във връзка с тези иски, както и запознаване и обсъждане на експертно заключение. В този смисъл сумата в размер на 3 000,00 лева възнаграждение за адвокат е напълно съответна на положената адвокатска защита по делото и не следва да се редуцира, като прекомерна. Общата формирана сума за разноси възлизаща в размер на 3 937,24 лв. следва да се поеме за плащане от двете ответни дружества, както следва : „Г.П.“ ЕООД и „Г.Ф.“ ЕООД сума в размер на 1 968,62 лв. и „Г.П.“ ЕООД сума в размер на 1 968,62 лв. /доколкото ответник по иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД е единствено „Г.П.“ ЕООД/.

По отношение на дължимите държани такси и местен данък начислявани и събирани според разпоредбите на ЗННД и ЗМДТ. Материалният интерес за имота предмет на подлежащия на обявяване за окончателен предварителен договор има стойност от 68 500

евро или легова равностойност от 133 974,36 лв., като ищците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски градски съд държавна такса в размер на 798,45 лв. на основание чл. 86, т. 3, във връзка с чл. 85, ал. 2 ЗННД, във връзка с т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД. Същевременно на основание чл. 45, във връзка с чл. 47, ал. 2 ЗМДТ, във връзка с чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на Столичен общински съвет ищците следва да бъдат осъдени да заплатят в полза на Столична община сумата в размер от 4 019,23 лв. – съставляваща дължим данък /в размер на 3 на сто/ на възмездно придобиване на недвижимо имущество.

Така мотивиран Софийски градски съд

РЕШИ:

ОБЯВЯВА по иск с правно основание чл. 135, ал. 1 ЗЗД, предявен от М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. **** срещу „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. **** и „Г.Ф.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. ****, **ЗА НЕДЕЙСТВИТЕЛЕН** спрямо кредиторите М. Т. М., с ЕГН ***** и П. В. Н., с ЕГН ***** - Договор за продажба на недвижим имот сключен във формата на нотариален акт № 19 от 28.02.2022 г., том II, рег. № 03675, дело № 0208/2022 г., в частта му относно продажбата на недвижим имот - АТЕЛИЕ № 35, находящо се на шести етаж, вход Г, на кота + 15,71 м., със застроена площ от 61,55 кв.м., състоящо се от : антре, две стаи, баня с тоалетна, балкон, при граници и съседи : двор, ателие № 36, коридор, асансьор, стълбище, апартамент № 30 от вход Д, ателие № 29 от вход Д, заедно с 0,742 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,12 кв.м., което ателие съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК представлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1.35, с адрес съгласно схема : гр. София, район „Искър“, ж.к. „Дружба“, вход ****, ателие 35, като самостоятелният обект се намира на етаж 6 в сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1, с предназначение : жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2433, с предназначение на самостоятелния обект : ателие за творческа дейност, брой нива на обекта : едно, с посочена в документа площ : 61,55 кв.м., прилежащи части : 0,742 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,12 кв.м., при съседни самостоятелни обекти : на същия етаж – самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.80, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.81, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.36, под обекта- самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.27, над обекта- самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.86, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.43, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.81.

ОТХВЪРЛЯ предявеният от „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. **** срещу М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. **** насрещен иск с правно основание чл. 307 ТЗ за постановяване от съда на изменение на сключения на 24.11.2020 г. между „Г.П.“ ЕООД, като продавач и М. Т. М. и П. В. Н., като купувачи предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот – Ателие № 35, в частта му относно уговорената продажна цена, като вместо

възприетата такава от страните в размер на сумата от 68 500, евро бъде определена цена в размер на сумата от 92 475,00 евро., поради наличие на състояние на стопанска непоносимост.

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020 г. по предявления иск от М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. **** срещу „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. **** по отношение на недвижим имот, съставляващ - АТЕЛИЕ № 35, находящо се на шести етаж, вход Г, на кота + 15,71 м., със застроена площ от 61,55 кв.м., състоящо се от : антре, две стаи, баня с тоалетна, балкон, при граници и съседи : двор, ателие № 36, коридор, асансьор, стълбище, апартамент № 30 от вход Д, ателие № 29 от вход Д, заедно с 0,742 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,12 кв.м., което ателие съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК представлява САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1.35, с адрес съгласно схема : гр. София, район „Искър“, ж.к. „Дружба“, вход ****, ателие 35, като самостоятелният обект се намира на етаж 6 в сграда с идентификатор 68134.1504.2433.1, с предназначение : жилищна сграда със смесено предназначение, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1504.2433, с предназначение на самостоятелния обект : ателие за творческа дейност, брой нива на обекта : едно, с посочена в документа площ : 61,55 кв.м., прилежащи части : 0,742 % идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 11,12 кв.м., при съседни самостоятелни обекти : на същия етаж – самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.80, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.81, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.36, под обекта- самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.27, над обекта- самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.86, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.43, самостоятелен обект с идентификатор 68134.1504.2433.1.81, ПРИ УСЛОВИЕ, че в 2-седмичен срок, считано от влизане в сила на съдебното решение купувачите М. Т. М., с ЕГН ***** и П. В. Н., с ЕГН ***** заплатят на продавача „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК ****, сумата в размер на 54 800,00 /петдесет и четири хиляди и осемстотин/ евро, представляваща втора и окончателна вноска дължима по предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижим имот от 24.11.2020 г.

УКАЗВА на ищците, че при неизпълнение на задължението им за заплащане на остатъчната част от цената по предварителния договор от 24.11.2020 г. в пределите на определения за това с настоящото решение срок, то съдът по искане на ответника ще следва да обезсили съдебното си решение.

ОСЪЖДА М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. **** да заплатят в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Софийски градски съд на основание чл. 86, т. 3, във връзка с чл. 85, ал. 2 ЗННД, във връзка с т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към ЗННД сумата в размер на 798,45 лв. – съставляваща начислена нотариална такса за прехвърлянето на недвижимия имот предмет на обявления за окончателен предварителен договор от 24.11.2020 г.

ОСЪЖДА М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. **** да заплатят в полза на Столична община на основание чл. 45, във връзка с чл. 47, ал. 2 ЗМДТ, във връзка с чл. 35, ал. 2 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на Столичен общински съвет сумата в размер на 4 019,23 лв. – съставляваща дължим данък /в размер на 3 на сто/ на

възмездно придобиване на недвижимо имущество.

ОСЪЖДА „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. **** и „Г.Ф.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. **** да заплатят в полза на М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. ****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 1 968,62 лв. – съдебни разноси направени в пределите на производството по делото развило се пред Софийски градски съд.

ОСЪЖДА „Г.П.“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление – гр. София, р-н „Лозенец“, ул. **** да заплати в полза на М. Т. М., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, кв. „Филиповци“, ул. **** и П. В. Н., с ЕГН *****, с адрес – гр. София, ж.к. ****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата в размер на 1 968,62 лв. – съдебни разноси направени в пределите на производството по делото развило се пред Софийски градски съд.

НАРЕЖДА на основание чл. 364 ГПК да се впише ВЪЗБРАНА върху посочения в съдебното решение недвижим имот, до заплащане на разностите по прехвърлянето му възложени в тежест на ищците. Препис от решението след влизане в сила на същото ДА СЕ ИЗПРАТИ служебно на Служба по вписванията – гр. София за вписване на наредената възбрана.

След влизане на решението в сила, същото подлежи на вписване в шестмесечен срок, на основание чл. 115 във вр. с чл. 112, б. "з" и "а" от ЗС, като УКАЗВА на купувачите, че след изтичането на срока вписването на исковата молба губи действието си.

ПРЕПИС от влязлото в сила решение за вписване ДА СЕ ИЗДАДЕ СЛЕД ПРЕДСТАВЯНЕ от ищците - купувачи на доказателства, че са заплатени разностите по прехвърлянето и дължимите данъци и такси за имота, включително за заплатен в данъчната служба дължим местен данък по чл. 44, ал. 1 от ЗМДТ; удостоверение, че продавачът няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение задължения на осн. чл. 264 ДОПК, за което указва, че може да им бъде издадено съдебно удостоверение за пред ТД на НАП, както и актуално удостоверение за данъчна оценка на недвижимия имот, необходимо за удостоверяване на липсата на непогасени данъчни задължения за същия.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в 2-седмичен срок, считано от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____