

РЕШЕНИЕ

№ 486

гр. София, 18.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 1-ВИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на шестнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Елизабет Петрова

Членове: Катерина Рачева
Мария Райкинска

при участието на секретаря Павлина Ив. Христова
като разгледа докладваното от Мария Райкинска Въззивно гражданско дело
№ 20221000503000 по описа за 2022 година

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

С решение № 261968/14.06.2022 г. по гр.д. № 16157/2017 г. на СГС, I-19 състав е осъдено „Тера Метали“ ЕООД да заплати на П. С. Н. и Н. С. Н., конституирани по реда на чл. 227 от ГПК на мястото на починалата в хода на производството ищца Т. Г. С., на основание чл. 55 ал.1 пр.3 от ЗЗД, сумата от по 13 506.50 евро на всеки един от двамата, платена на отпаднало основание по повод развален предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.11.2015 г., ведно със законната лихва върху сумите, считано от 12.12.2017 г. до окончателното изплащане на задължението.

Със същото решение е отхвърлен предявения от П. С. Н. и Н. С. Н., конституирани по реда на чл. 227 от ГПК на мястото на починалата в хода на производството ищца Т. Г. С., иск срещу „Тера Метали“ ЕООД с правно основание чл. 92 от ЗЗД, за заплащане на сумата от 1 000 евро – договорна неустойка, като неоснователен.

С определение № 265910 от 25.08.2021 г. СГС е оставил без уважение молбата на П. Н. за изменение на решението в частта на присъденото му адвокатско възнаграждение.

Въззивни жалби са депозирали и двете страни.

Ищците П. С. Н. и Н. С. Н. са депозирали въззивна жалба против първоинстанционното решение в неговата отхвърлителна част, като поддържат, че в тази си част решението е неправилно и необосновано. Намират, че СГС неправилно приел, че договорът е развален по вина на купувача. Съдът изцяло игнорирал факта, че наследодателката им неколkokратно изпращала според уговореното електронни съобщения до ответника, но той не предприел никакви действия да трансформира предварителния договор в окончателен. До него били изпратени електронни писма с

покана да се яви при нотариус за учредяване на договорна ипотека върху имотите, предмет на предварителния договор като обезпечение на банков кредит, изтеглен за плащане на част от цената по предварителния договор. Игнориран бил и представения договор за банков кредит, като единствената причина кредитът да не бъде отпуснат бил отказът на ответното дружество да представи решение на ОС за учредяване на ипотека върху продавания имот. Наследодателката им нямала вина за неплащането на остатъка от продажната цена, а единствено ответникът отказал да съдейства за получаване на продажната цена. Ответникът не се и явил при нотариуса за получаване на остатъка от продажната цена, въпреки отправените покани и продал имота на трето лице. Ето защо неправилно съдът приел, че на ищцата не се дължи претендираната неустойка. Жалбоподателите молят да бъде отменено решението на СГС в обжалваната част и да им бъде присъдена претендираната неустойка.

Ответникът „Тера Метали“ ЕООД не е депозирал отговор на въззивната жалба на ищците, но е депозирал въззивна жалба срещу първоинстанционното решение в неговата осъдителна част. Намира за неправилно приетото от съда, че уговорката по чл. 10 от предварителния договор за неустойка в размер на даденото до момента е нищожна, тъй като в чл. 206, ал. 3 от ЗЗД ставало дума за движими вещи. Съдът следвало по своя преценка да намали неустойката по справедливост, тъй като дружеството било платило ДДС върху нея и данък печалба. На следващо място ищците не били правили възражение по размера на неустойката, нито възражение за прекомерност. Въвежда се и оплакване срещу приетото от съда, че въведеното в процеса възражение за прихващане е преклудирано. Фактура за неустойката по чл. 10 била издадена на 01.1.2018 г. и това било новонастъпило обстоятелство, което съдът бил длъжен да съобрази. В срока за отговор прихващането още не било извършено. Поради извършеното прихващане с вземането на ищците, те нямали вземане към ответното дружество. Моли да бъде отменено решението в обжалваната част и предявеният главен иск да бъде отхвърлен.

Ищците са депозирали отговор на въззивната жалба, в който излагат доводи за нейната неоснователност.

Ищецът П. Н. е депозирал и частна жалба против определението по чл. 248, ал. 1 ГПК с оплаквания за неговата неправилност. Поддържа, че като намалил адвокатския хонорар до минималния му размер, СГС не отчел сериозната фактическа и правна сложност на делото, нито броя на проведените съдебни заседания, за които следвало да се определи по 100 лева допълнителен хонорар. Нямало и никакви мотиви кое налага намаляване на платения адвокатски хонорар. Моли да бъде отменено обжалваното определение и да му бъде присъден пълния размер на заплатения адвокатски хонорар.

„Тера Метали“ ЕООД не са депозирали отговор на частната жалба.

В хода на въззивното производство е починал жалбоподателят П. С. Н., като на негово място са конституирани по реда на чл. 227 ГПК наследниците му Н. П. С. и Д. П. С..

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението и по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Следователно относно правилността на първоинстанционното решение въззивният съд е обвързан и следва да се произнесе в рамките на наведените от страните оплаквания, като обаче следва служебно да провери спазването на императивни материалноправни разпоредби, приложими към спора (така т. 1 от тълк. решение № 1/2013г. по тълк.д. № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК).

Настоящият съдебен състав намира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

Във връзка с правилността, като взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания акт и прецени събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Ищцата Т. Г. С., починала в хода на съдебното производство и заместена на основание чл. 227 от ГПК от нейните наследници по закон – Н. С. Н. и П. С. Н. (последният заместен по реда на чл. 227 ГПК от наследниците си Н. П. С. и Д. П. С.), е твърдяла в исковата си молба и уточнителна молба от 17.01.2018 г., че на 10.11.2015 г. сключила предварителен договор с ответното дружество „Тера Метали“ ЕООД, съгласно който то се задължило да проектира, построи и продаде ап. 9 на трети жилищен етаж с идентификатор 68134.403.60.3.9 и застроена площ от 88,50 кв. м. и гараж 4 със застроена площ от 35,66 кв.м., находящ се на партера на многофункционална жилищна сграда с надземни гаражи, изградена в недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Оборище“, ул. „****“ № 2, представляващо дворно място, цялото с площ от 414 кв.м., съставляващо УПИ VIII-2, от кв. 711, съгласно действащия план за застрояване и регулация на гр. София, местност „Зона ГГЦ-14“. Твърдяла е още, че в изпълнение на договора заплатила на 5 вноски сума в размер на общо 27 013 евро. Въпреки платената сума и многобройните електронни съобщения с покани за сключване на окончателен договор, ответното дружество не предприело действия по сключване на такъв. При справка било установено, че ответникът прехвърлил имотите, предмет на предварителния договор на трето лице, поради което било невъзможно и да се сключи такъв. Направено е изявление за разваляне на предварителния договор, както и е предявен иск по чл. 55 ал.1 пр. 3 от ЗЗД за връщане на платената сума по договора в размер на 27 013 евро, както и на основание чл. 92 от ЗЗД вр. с чл. 9 от предварителния договор иск за заплащане на сумата от 1 000 евро – договорна неустойка. Претендирана е законна лихва върху сумите от датата на депозиране на исковата молба в съда.

Ответникът „Тера Метали“ ООД е депозирал отговор на исковата молба, с който исковите са оспорени като неоснователни. Не е оспорвано сключването на предварителния договор с ищцата и неговото съдържание, нито заплащането от ищцата на сума в размер на 22 013 евро. Оспорвано е ищцата да е заплатила капаро в размер на 5000 евро. Посочено е още, че на изписания в договора и-мейл на ищцата ответникът изпратил на 05.05.2016 г. покана съобразно чл. 3 от предварителния договор при наличен Акт обр. 14. На 02.12.2016 г. ищцата отново била канена за сключване на окончателен договор. Сделка не се състояла и до ищцата била отправена покана от 27.01.2017 г. с уведомление за просрочие на две вноски, дължими при Акт обр. 14 и Акт обр. 15 и е поканена да се яви на 02.02.2017 г. за преразглеждане на отношенията с посочване, че ако не се яви, считано от 03.02.2017 г. договорът ще бъде счетен за прекратен. Представената от ищцата покана за сключване на сделка се явявала изпратена след прекратяване на договора. Последниците от прекратяване на договора по вина на ищцата били съобразно чл. 10 от предварителния договор и тя дължала неустойка в размер на 1000 евро и не ѝ се дължало връщане на платените суми.

В хода на процеса пред първата инстанция (в първото о.с.з., проведено на 26.10.2020 г.) ответникът е заявил, че е извършил прихващане между процесното вземането на ищцата за връщане на платената цена и свое вземане за неустойка в същия размер, като е представил и протокол за това прихващане.

Предявени са искове по чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД и чл. 92 ЗЗД.

За да бъде уважен иск за връщане на даденото по развален договор (иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД) ищецът следва да докаже, че е бил във валидна договорна връзка с ответника; че валидно е възникнало неговото потестативно право

да развали договора, като, когато развалянето е поради неизпълнение, следва да бъде доказано, че такова е било налице и че ищецът е дал достатъчен срок на ответника да изпълни с изявление, че след изтичане на срока и бездействие на длъжника ще счита договора за развален – чл. 87, ал. 1 ЗЗД. Когато се твърди, че потестативното право е упражнено без да бъде даван срок на ответника да изпълни, следва да бъде доказана някоя от хипотезите на чл. 87, ал. 2 ЗЗД, а именно, че изпълнението е станало невъзможно, че същото е станало безполезно или пък е трябвало да стане непременно в определен срок, който е изтекъл. И в двата случая ищецът следва да докаже още, че валидно е довел до знание на длъжника своето изявление, както и размера на платената сума, чието връщане иска.

Ответникът може да проведе насрещно доказване, като установи обстоятелства, които установяват че не е възникнало потестативното право на ищеца да развали договора, включително защото ответникът е изпълнил точно задълженията си; защото не е настъпила невъзможност за изпълнение, изпълнението не е безполезно за ищеца или пък същото не е било необходимо да се изпълни в точно определен срок. Ответникът може да доказва и наличие на други, различни от твърдените от ищеца уговорки, или такива, които изменят първоначалното правоотношение, или дори го погасяват.

От друга страна, за да бъде уважен иск за заплащане на неустойка за неизпълнение (иск по чл. 92 ЗЗД) ищецът следва да докаже валидна уговорка за заплащане на неустойка за неизпълнение, уговорения вид неизпълнение и размера на неустойката. Ответникът по този иск следва да докаже, че е изпълнил точно, за да бъде отхвърлен искът.

В настоящия случай ищцата е заявила в уточнителната молба от 17.01.2018 г., че разваля едностранно подписания между нея и „Тера Метали“ ООД предварителен договор, тъй като последното дружество е продало имотите, предмет на договора, на трето лице и вече не е имало как той да изпълни задължението си да ги прехвърли на ищцата, т.е., твърдението е за разваляне поради невъзможност за изпълнение в първата хипотеза на чл. 87, ал. 2 ЗЗД. Ответникът е твърдял, че той е прехвърлил имотите след като е прекратен договора с ищцата и поради нейното неизпълнение, след изпращаните ѝ множество покани за изпълнение, както и че е прихванал дължимата по чл. 10 неустойка, равна на платените вноски и нищо не дължи на ищцата.

За установяване твърденията на страните по делото са събрани писмени доказателства и е изслушана Съдебно-счетоводна експертиза.

По делото не е спорно между страните, а и се установява от представения Предварителен договор от 10.11.2015 г., че същият е валидно подписан и страните са се задължили по него така, както е изложено в исковата молба – ищцата да заплати уговорената цена на посочените в договора вноски, а ответникът да построи и да и продаде описания в договора апартамент и гараж, при уговорените условия. В чл. 3 от предварителния договор е уговорено, че цената се плаща по следния начин: 30% от продажната цена, равни на 25 618.50 евро, платими при сключване на предварителния договор с приспаданото капаро в размер на 5000 евро, или сумата за плащане е 20 618.50 евро; 30% от продажната цена, равни на 25 618.50 евро, платими при подписване на договор в нотариална форма за прехвърляне правото на строеж в срок до 7 дни от писмена покана от Продавача и издаден Акт обр. 14; 30% от продажната цена равни на 25 618.50 евро, платими в 7-дневен срок от издаване на Акт обр. 15 и след писмена покана от Продавача и 10% от продажната цена, равни на 8 539.50 евро платими в 7-дневен срок от издаването на Акт обр. 16 и след писмена покана от Продавача.

Не е спорно между страните, а и се установява от представения Приходен ордер,

изготвен от „Тера Метали“ ООД, че ищцата е заплатила на ответника общо 22 013 евро по предварителния договор, като последното плащане е на 18.01.2016 г. Видно от текста на чл. 3 от предварителния договор, ищцата е заплатила преди сключването на предварителния договор и 5000 евро капаро, което обстоятелство и не е спорно пред въззивната инстанция. Или общо платените по предварителния договор суми са в размер на 27 013 евро, което се и признава в изготвения и представен от ответника Протокол за прихващане, където неговото задължение към ищцата е посочено в размер на 52 832.84 лева, която сума е именно левовата равностойност на 27 013 евро (л. 134 от делото на СГС).

Ответникът е представил писмена покана до ищцата от 05.05.2016 г., изпратена на посочения в предварителния договор електронен адрес, с която я кани да се яви на 09.05.2016 г. при нотариус М. Г. в 10.00 ч. във връзка с прехвърляне на продаваните имоти, като е посочен размера на дължимото плащане на етап Акт обр. 14, съобразно чл. 3 от предварителния договор. В чл 13 от предварителния договор страните са уговорили, че всички съобщения между тях се извършват писмено или по и-мейл. По делото липсват доказателства ищцата да се е явила на посоченото място в посочения ден за нотариално прехвърляне на купуваните недвижими имоти и да е била в готовност да заплати втората вноска, дължима към момента на готовност на Акт обр. 14.

На 28.01.2017 г. ответникът е изпратил писмо до ищцата по Спида, връчено при отказ на 13.02.2017 г., с което ѝ напомня, че е в просрочие на плащания по предварителния договор, сочи, че вече е налице Акт обр. 15 и я кани да се яви на 02.02.2017 г. в 14.30 ч. на посочен адрес за преуреждане на отношенията, като я предупреждава, че ако не се яви, следва да счита предварителния договор за прекратен, считано от 03.02.2017 г.

Ответникът е представил още две писма до ищцата, съответно от 02.12.2016 г. и от 13.02.2017 г., но няма данни същите да са ѝ връчени.

На 23.05.2017 г. ответникът е отправил до ищцата нотариална покана, върху която е посочено, че ѝ е връчена на 23.05.2017 г. по реда на чл. 47, ал. 5 ГПК, в която се сочи, че отношенията между страните са прекратени, считано от 03.02.2017 г. и я канят на 01.06.2017 г. в 14.30 ч. в кантората на нотариус М. Г. за подписване на Констативен протокол за приключване на отношенията. В разписката, подписана от връчителя е удостоверено, че след посещение на адреса на ищцата на 05.05.2017 г., 07.05.2017 г. и 08.05.2017 г., на последната дата е залепено уведомление.

На 01.06.2017 г. нотариус М. Г. е съставила Констативен протокол, в който е посочено, че на 01.06.2017 г. в 14.30 ч. в кантората ѝ не се е явила Т. Г. С. или неин представител.

На 08.06.2017 г. от посочения в предварителния договор електронен адрес на ищцата до ответното дружество е изпратено писмо, с което ответникът е поканен да изпрати представител на 14.06.2017 г. в 11.00 ч. в кантората на нотариус С. М. за уреждане и изпълнение на всички клаузи и задължения по предварителния договор.

По делото е представен договор за жилищен кредит от 07.03.2017 г., подписан между С. А. и П. Н. като кредитополучатели и „Банка Пиреос България“ АД, подписан и от Т. С. като ипотекарен длъжник, за отпускане на кредит в размер на 108 000 лева за покупка на апартамент в строеж в гр. София, ул. ****“ № 2.

От заключението на ССЕ, неоспорено от страните се установява, че на ответното дружество е направена данъчна ревизия, като е издаден Ревизионен акт от 31.01.2019 г. До момента на данъчната ревизия дружеството не е осчетоводило фактурите и плащанията от страна на Т. С., а това е сторено по време на ревизията. В хода на

ревизията е установено, че тя е платила общо 27 013 евро авансово на пет вноски за покупка на апартамент и гараж на ул. „***“ № 2.

По делото е разпитана като свидетел С. А., снаха на първоначалната ищца. Тя е посочила, че когато трябвало да се плати цялата сума към „Тера Метали“ ООД те поискали кредит, който им бил отпуснат февруари или март 2016 г., когато имали насрочени срещи от банката при неин нотариус. Управителят на дружеството следвало да се яви и да донесе протокол от Общо събрание за банковата сметка, по която да се преведат парите, но той не се явил нито на първата, нито на втората среща. Трябвало да се прехвърли имота и да се учреди ипотека върху него, за да се преведат парите по посочена от управителя сметка, но той не дошъл.

При така събраните доказателства, съдът намира следното от правна страна:

По иска с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД

На първо място следва да бъде обсъдено дали изявлението на ищцата, направено с исковата молба и уточнителната молба към нея до ответника за разваляне на предварителния договор от 10.11.2015 г., е породило действие. Както бе посочено, в исковата молба ищцата твърди, че едностранно разваля предварителния договор най-вече поради обстоятелството, че ответникът-продавач по предварителния договор, е прехвърлил продавания апартамент на трето лице. Ответникът не е оспорвал, че е направил такова прехвърляне. Прехвърлянето на собствеността на имота на трето лице прави невъзможно изпълнението на задължението на ответника да прехвърли същия имот на ищцата. Предварителният договор не се прекратява по право, тъй като тази невъзможност не е обективна, каквото е изискването на чл. 89 ЗЗД. Ответникът сам се е поставил в такава невъзможност и затова невъзможността му е субективна. Тази субективна невъзможност за изпълнение обаче е основание за едностранно разваляне на договора в първата хипотеза на чл. 87, ал. 2 ЗЗД. Следва да бъде посочено, че макар по делото да се установява, че ищцата също е била неизправна – тя не е заплатила в уговорения срок продажната цена на апартамент и гаража, дължими при Акт 14 (втора вноска по предварителния договор), въпреки отправената до нея покана, това обстоятелство не е пречка тя да развали предварителния договор. На първо място, не се установява ответникът да е развалил предварителния договор, макар това негово право да е възникнало поради неизпълнение от страна на ищцата на задължението ѝ да заплати втората вноска от 30% в срок и да се яви в указания ден и час за нотариално прехвърляне правото на строеж за имотите, за което е била поканена на 05.05.2016 г. на посочения от нея електронен адрес. Нито едно от представените от ответника писма до ищцата не съдържа ясно посочване на срок за изпълнение на просрочено задължение, нито ясно изявление за разваляне на договора. Освен това писмото от 28.01.2017 г., дори да се приеме, че е редовно връчено на ищцата при отказ, е връчено едва на 13.02.2017 г., а поканата е била да се яви на 02.02.2017 г. Нотариалната покана от 23.05.2017 г. не е редовно връчена по реда на чл. 47, ал. 5 ГПК, тъй като връчителят не е положил необходимите усилия да я открие, като посещава адреса на ищцата в рамките на поне месец, както приема трайната съдебна практика, а я е търсил в рамките на едва няколко дни.

На следващо място, при неизправност и на двете страни по договора, всяка от тях разполага с възможност да го развали, особено в хипотезите на чл. 87, ал. 2 ЗЗД (така и Решение № 356/02.06.2009 г. по гр.д. № 5031/2007 г. на ВКС, I г.о., Решение № 151/09.12.2014 г. по т.д. № 1970/2013 г. на ВКС, I т.о. и Решение № 383/29.01.2016 г. по гр.д. № 2225/2015 г. на ВКС, IV г.о.)

Изявлението на ищцата за разваляне на договора несъмнено е достигнало до ответника, като му е връчена исковата молба и уточнителната молба. Дори последната да не е редовно връчена (за връчването ѝ по делото няма данни), то самата претенция

за връщане на даденото имплицитно съдържа изявление за разваляне на договора, поради което е настъпил ефекта на развалянето и действието му е отпаднало с обратна сила по време на процеса и същото следва да бъде съобразено по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК. При това положение всяка страна дължи да върне на другата полученото по разваления договор. По делото е доказано, че ищцата е заплатила по предварителния договор 27 013 евро, поради което и ответникът дължи да ѝ ги върне.

Основателно е оплакването на ответника, че неправилно първата инстанция е приела за несвоевременно направено възражението му за прихващане. Ответникът не е направил процесуално възражение за прихващане като способ за защита срещу иска, както е приел първоинстанционният съд, а е посочил материалноправно възражение за прихващане, направено извънсъдебно в хода на процеса и своевременно заявено в неговия ход, за което е представен протокол от 03.12.2018 г. Това обаче не променя правилността на крайния извод на първоинстанционния съд, че ответникът няма вземане за неустойката, уговорена в чл. 10 от предварителния договор в размер на платените от ищцата до момента на развалянето вноски. На първо място, такава уговорка е нищожна поради противоречие с императивната норма на чл. 206, ал. 3 ЗЗД, като е неоснователно поддържаното възражение, че същата се прилага само за движими вещи. Неоснователно е и оплакването, че ищцата не е възразявала срещу нея, доколкото съдът е служебно задължен да прилага императивни правни норми. Несъстоятелно е и искането на ответника съдът служебно да замести уговорката за неустойка с друг по-нисък неин размер, тъй като съдът не е властен за това.

На следващо място неустойката е уговорена при отказ на ищцата да сключи предварителен договор, какъвто отказ няма данни по делото тя да е правила, а само е изпаднала в забава за изпълнение на това свое задължение.

На трето място, дори ответникът да имаше вземане за неустойка, едностранно извършеното от него прихващане не е породило действие. За да породи действие, изявлението за прихващане следва да е отправено до другата страна и да е възприето от нея, като в същото време вземанията следва да са ликвидни и изискуеми. Няма данни ответникът да е изпращал протокола за прихващане на ищцата или по друг начин да е довеждал до знанието ѝ изявлението си за прихващане. А вземането за неустойка не е и ликвидно, защото е спорно и може да бъде предявено само с процесуално възражение за прихващане, каквото не е правено.

Ето защо вземането на ищцата за връщане на даденото по предварителния договор не е погасено чрез прихващане и ответникът дължи плащане.

По иска с правно основание чл. 92 ЗЗД.

Съгласно чл. 9 от предварителния договор между страните в случай че продавачът не изпълни предмета на договора или наруши някоя от дадените гаранции по чл. 4 или откаже и не подпише окончателен договор за покупко-продажба на имота, то същият дължи връщане на получената сума ведно с неустойка в размер на 1000 евро.

За да има вземане за неустойка ищцата, освен да е налице неизправност на ответника, необходимо е и ищцата да е изправна страна.

Неоснователно е оплакването на правоприемниците на първоначалната ищца, че договорът не е развален по нейна вина. Както бе посочено по-горе, тя също е неизправна страна, тъй като не е изпълнила в срок задълженията си за заплащане на цената и не се е явила за сключване на окончателен договор след отправената до нея покана и няма право на неустойката по чл. 9 от предварителния договор, макар първото валидно изявление за разваляне на договора да изхожда от нейна страна и макар прехвърляйки имотите на трето лице ответникът на практика да е отказал да

склучи с нея окончателен договор. Неоснователни са твърденията на ищцата, че тя е канила ответника да получи остатъка от цената и да ѝ прехвърли собствеността. Доказателства по делото за такива покани не са събрани, не е доказано и че ответникът е канен да съдейства за учредяване на ипотека за обезпечаване кредита на ищцата от м. март 2017 г., което той да не е оказал. Електронното писмо, изпратено до ответника на 08.07.2017 г. с покана за явяване при нотариус „за уреждане и изпълнение на всички клаузи и задължения по наш Предварителен договор от 10.11.2015г.“ не съдържа покана за конкретни действия или изявления за готовност за плащане на конкретна сума.

Ето защо ищцата няма вземане за неустойка по чл. 9 от предварителния договор в размер на 1000 евро.

Предвид изложеното и достигане от настоящата инстанция до крайни изводи, идентични на крайните изводи на първата инстанция, въззивните жалби са неоснователни, а първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

По частната жалба

Същата е частично основателна. Минималното адвокатско възнаграждение при два иска и съобразно правилото на чл. 2, ал. 5 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения според материалния интерес е 1622.49 лева. При пет проведени открити съдебни заседания се дължат допълнително 300 лева, съобразно нормата на чл. 7, ал. 9 от същата Наредба в редакцията ѝ към момента на сключване на договора за правна помощ. Съобразно фактическата и правна сложност на делото настоящият съдебен състав намира, че действително 5000 лева са прекомерни, но адвокатският хонорар не следва да бъде намаляван под 3000 лева. Съобразно защитената част от исковите на П. С. се дължат 2700 лева. Решението в частта на разноските следва да бъде изменено в този смисъл.

По разноските: При този изход от спора право на разноски в настоящото производство има всяка страна, съобразно защитения интерес.

Доколкото никоя от въззивните жалби не е уважена, то никоя страна няма вземане за платената от нея държавна такса.

Разноски за адвокатски хонорар не са доказани, поради което такива не следва да се присъждат.

Водено от изложеното, Софийският апелативен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 261968/14.06.2022 г. по гр.д. № 16157/2017 г. на СГС, I-19 състав, В ЧАСТТА, с която е осъдено „Тера Метали“ ЕООД да заплати на П. С. Н. (последният заместен по реда на чл. 227 ГПК от наследниците си Н. П. С. и Д. П. С.) и Н. С. Н., конституирани по реда на чл. 227 от ГПК на мястото на починалата в хода на производството ищца Т. Г. С., на основание чл. 55 ал.1 пр.3 от ЗЗД, сумата от по 13 506.50 евро на всеки един от двамата, платена на отпаднало основание по повод развален предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.11.2015 г., ведно със законната лихва върху сумите, считано от 12.12.2017 г. до окончателното изплащане на задължението, КАКТО И В ЧАСТТА, с която е отхвърлен предявения от П. С. Н. (последният заместен по реда на чл. 227 ГПК от наследниците си Н. П. С. и Д. П. С.) и Н. С. Н., конституирани по реда на чл. 227 от ГПК на мястото на починалата в хода на производството ищца Т. Г. С., иск срещу „Тера Метали“ ЕООД с правно

основание чл. 92 от ЗЗД, за заплащане на сумата от 1 000 евро – договорна неустойка, като неоснователен.

ИЗМЕНЯ решение № 261968/14.06.2022 г. по гр.д. № 16157/2017 г. на СГС, I-19 състав в частта на разноските, присъдени на П. С. Н. (последният заместен по реда на чл. 227 ГПК от наследниците си Н. П. С. и Д. П. С.), **като ги завишава на 2 700 лева.**

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните само в частта по иска с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, при наличие на предпоставките на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____