

РЕШЕНИЕ

№ 28

гр. Пловдив, 04.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Диляна В. Славова

при участието на секретаря Десислава В. Кръстева
като разгледа докладваното от Диляна В. Славова Гражданско дело №
20225330108571 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба, подадена от С. П. У. с ЕГН: *****, с адрес в П., ж.к. „Т.“, бл. ***, вх. „*“, ет. *, ап. **, чрез пълномощника му-адв. Т. А. против „Анджелина 2000“ ООД с ЕИК: 203520314, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, ул. „Янтра“ № 4, ет. 4, ап. 14, представлявано заедно и поотделно от **** А. Г. З. и Г. А. З. за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 3000 лева, представляваща обезщетение за претърпяна вреда от недобросъвестно водене на предоговорните отношения от страна на ответника и неизпълнение на задължението му да върне даденото стоп-капаро на 26.04.2020г., като в условията на евентуалност са предявени три иска в следната последователност: за осъждане на ответника да върне сумата от 3000 лева на отпаднало основание, да върне същата сума като получена на неосъществено основание, а при отхвърляне на горните искове- за осъждане на ответника да върне сумата, като получена без основание.

В исковата молба се твърди, че през месец **** 2020г. ищецът се разхождал със *** си П. по бул. „Х. Б.“ в гр. П. и достигнали до новострояща се жилищна сграда на същата улица /бул. „Х. Б.“ № ***, ПИ *****/. Двамата искали да закупят жилище за **** си и харесали локацията на сградата. В този момент на строителната площадка се намирал **** на ответното дружество Г. З., който показал на ищеца схема с разпределението на апартаментите и паркоместата в сградата. Ищецът харесал Апартамент № * и паркомясто № *. Когато попитал за цената го препратили към другия **** - А. З., който отговарял за продажбите. Ищецът се свързал с него и заедно със **** си провели среща в офиса на дружеството на 26.04.2020г. За харесаните от ищеца имоти му предложили продажна цена в размер на 102 483 евро и ищецът приел, но заявил, че с оглед пандемията и усложнената икономическа обстановка в страната трябва първо да се консултира с **** **** за отпускането на кредит и едва тогава да се пристъпи към сключване на предварителен договор. Страните постигнали договорка и ищецът заплатил сумата от 3000 лева в брой на **** на ответното дружество А. З., която представлявала „стоп-капаро“, за да спре да се предлага имота на други купувачи. В случай, че до подписването на предварителен договор не се стигне била постигната уговорка сумата да бъде върната на ищеца, а ако се сключи

такъв, то заплатената сума следвало да се приспадне от продажната цена.

По-късно същия ден ищецът получил по електронната си поща проект на предварителен договор, изпратен му от ***** на ответното дружество- Т. А.. При прочита на същия му направило впечатление, че още при подписване на договора било предвидено заплащането на голяма сума в брой- 24 086,87 евро, което било в разрез с постигнатите по-рано договорки, а и цялата продажна цена следвало да се заплати с банков кредит след издаване на Акт 14 на сградата, а не при подписване на окончателния договор. Когато представил проекта на договора в банката му обяснили, че кредит може да бъде отпуснат едва когато сградата се въведе в експлоатация или след издаване на Акт 16.

Ищецът твърди, че на *** г. изпратил имейл до ответника, в който описал промените, които иска да бъдат направени в предварителния договор, както и провел телефонен разговор с ***** А. З., но последния категорично отказал да се променят клаузи от договора и обяснил, че политика на дружеството била 25% от продажната цена да се заплаща в брой за да не излиза фирмата с голяма печалба. Ищецът заявил от своя страна, че при тези условия не е съгласен да сключи предварителния договор и се поинтересувал от възможността да му се възстанови сумата от 3000 лева, каквато била уговорката между страните, но З. му обяснил, че това може да стане на по-късен етап, тъй като всички парични средства били инвестирани в строежа.

Ищецът твърди, че нееднократно е настоявал пред ***** на ответното дружество да му бъде възстановено капарото, но получил отказ от А. З..

Въз основа на гореизложените твърдения ищецът счита, че поради недобросъвестно водене на преддоговорните отношения от страна на ответника не се е стигнало до сключване на предварителен договор между страните поради което претендира обезщетение в размер на 5000 лева и в условията на евентуалност предявява искове за връщане на сумата от 3000 лева на отпаднало основание, на неосъществено основание или евентуално- като получена без основание. Подробни съображения се излагат от пълномощника на ищеца в писмена защита.

В срока по чл. 131 от ГПК от ответното дружество, чрез пълномощника му- адв. Р. Г. е постъпил писмен отговор, с който се изразява становище за неоснователност на исковите претенции.

Не оспорва факта, че ищецът е заплатил сумата от 3000 лева, представляваща „стоп-капаро“, като по този начин манифестирал желанието си имотите да не бъдат предлагани на трети лица до сключването на предварителен договор. Твърди се, че ***** на ответното дружество изцяло добросъвестно са водили преговори за сключване на предварителен договор, като изначално са разяснили на ищеца цена, срокове за завършване на желаните от него обекти, както и че за да бъдат спрени от предлагане на други потенциални купувачи е необходимо заплащането на стоп-капаро, което не подлежи на връщане ако не се стигне до подписване на предварителен договор по негова вина. Според ответника причината за неподписване на предварителен договор не се корени в негово поведение, а в това на ищеца, който не бил сигурен дали може да осигури финансиране на сделката за окончателното придобиване на имотите. Оспорва като невярно твърдението на ищеца, че страните са постигнали уговорка за връщане на сумата от 3000 лева в случай, че не се стигне до сключване на предварителен договор, както и че банката е отказала да отпусне желанието от ищеца кредит преди въвеждането на сградата в експлоатация, което противоречало на стандартната практика при закупуване на имоти в новостроящи се жилищни сгради.

Твърди се в отговора, че съобразно константната съдебна практика, на сумата, предадена като „стоп капаро“ се придава функцията на „задатък“ или „отметнина“ и същата има обезпечителна и обезщетителна функция по отношение на задължението на платеща за сключване на предварителен договор и подлежи на връщане единствено в случай, че продавачът откаже да сключи предварителен договор за покупко-продажба на имота. В случай на неизпълнение от страна на купувача даденото според ответника се губи, а при изпълнение сумата се прихваща към престацията по договора за покупко-продажба.

Изразява становище за неоснователност и на предявения евентуален иск, като твърди, че в случая е налице валидно основание за заплащане на сумата, която представлява

„стоп- капаро“, а разписката издадена от ответника обективирала постигната договорка, с която страните са се задължили да сключат предварителен договор, а ответното дружество е поело задължение до подписването му да не предлага имота на трети лица.

Въз основа на гореизложените твърдения ответника моли за отхвърляне на исковата претенция и претендира присъждане на направените разноски. Подробни съображения се излагат от пълномощника на ответното дружество в писмена защита.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност и като взе предвид доводите и възраженията на страните, намира за установено следното:

Страните не спорят, а и от събраните в хода на настоящото производство доказателства се установява, че на 26.04.2020г. ищецът е заплатил на представител на ответното дружество сумата от 3000 лева в брой, представляваща „стоп-капаро“ за да спре да се предлага на други купувачи имотът, по отношение на който страните са имали намерение да сключат предварителен договор за покупко-продажба, а именно- Апартамент № * и Паркомясто № *, находящи се в новострояща се жилищна сграда на бул. „Х. Б.“ № ***, ПИ *****

Няма спор също, че до сключването на предварителен договор не се е стигнало, както и че от страна на ответното дружество не е върнато даденото стоп-капаро.

Като писмени доказателства по делото са приети Квитанция № * от ****г., разпечатка от електронна кореспонденция между страните, проект на предварителен договор, нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти и съдебна практика.

Основните спорни между страните въпроси се състоят в това по чия вина не се е стигнало до сключване на окончателен договор и в тази връзка подлежи ли на връщане даденото стоп-капаро.

За установяване на фактическите си твърдения всяка от страните ангажира гласни доказателства посредством показанията на един св..

От показанията на св. П. У. /***** на ищеца/, обективирани в протокол от съдебно заседание, проведено на 10.11.2022г. се установява, че в края месец **** 2000г. се разхождали със **** си в квартала и оглеждали строежите, тъй като имали намерение да закупят апартамент. Видяли процесния строеж, на който бил **** на **** и той им показал чертежите. Харесали един апартамент, питали за цената и той им дал телефон на **** - А., тъй като обяснил, че не се занимава с продажбите. Чули се с въпросното лице и се срещнали в почивен ден на строежа. Разгледали отново чертежите и постигнали договорка за цената на имотите, която ги устройвала. ***** им обяснил, че трябва да оставят капаро за да се спре имота от продажби и се разбрали да оставят 3 000 лева, които носели в себе си, за което им била издадена квитанция. Обяснили, че цялата сума ще бъде заплатена с банков кредит, както и че не знаят колко време ще е нужно за отпускането му. ***** казал, че времето не е проблем и ще им изпрати стандартен предварителен договор, който да прегледат. В последствие дошъл и ***** на фирмата, който по-късно същия ден им изпратил проект на предварителен договор. При прочита му им направило впечатление, че се предвижда заплащането на големи суми в брой, а целия остатък от цената-при издаване на Акт 14. Задействали нещата с банката, тъй като харесали имота, но **** на „**** *****“ им обяснил, че не могат да ги финансират при тези условия и че за да заплатят първите вноски трябва да теглят потребителски кредит. Ищецът уведомил за това ***** на ответното дружество, но той от своя страна ги уверил, че няма проблем и ще ги изчака колкото е нужно. Посъветвали се с адвокат, който прегледал договора и нанесъл съответните предложения за корекции, който препратили на електронната поща на дружеството. Изчакали няколко седмици, но тъй като отговор не постъпил, се обадили на **** по телефона. Той им казал, че корекции в договора няма да прави. Ищецът му обяснил, че при тези условия не може да сключи предварителен договор и се разбрали да му се върне стоп-капарото при първа възможност, тъй като **** му обяснил, че сумата била вложена в

строежа. Няколко пъти годишно звънили на *****, който все отлагал връщането на сумата под различни оправдания, а при последния им разговор заявил, че вече не се занимава с обекта, да се разбират със ***** му.

От показанията на св. Т. А. /обективирани в протокола от същото съдебно заседание/ се установява, че има счетоводна кантора и от 2009г. обслужва ответното дружество. Практика на последното била при всяка продажба да се дава стоп-капаро за да се спре продажбата на апартамента. Целта била да се стигне до сделка и нямало практика за връщане на капарото. Запознат бил с водените между страните преговори, като изготвил и предварителния договор. Ищецът и ***** му имали някои корекции по договора и му пратили същите на имейл и той обсъдил предложенията с *****. Последния според ***** бил склонен на корекции, но не знае да се е стигнало до сделка между страните. По време на срещата не било обсъждано, че стоп-капарото не подлежи на връщане при неподписване на предварителен договор.

Съдът кредитира показанията на разпитаните св., като тези на св. У. цени при условията на чл. 172 от ГПК. Всеки от св. възпроизвежда възприетите от него факти и обстоятелства, като не се констатираха съществени противоречия освен относно това склонен ли е бил ***** на ответното дружество да приеме предложените корекции в предварителния договор, в която насока са показанията на св. А.. В тази им част съдът не кредитира показанията на св. А., тъй като на първо място сам ответникът твърди, че сключва предварителни договори в стандартен образец, че практика е именно при тези условия да сключва същите, още повече, че очевидно корекциите не са приети, щом страните не са постигнали съгласие относно съществените условия на бъдещия предварителен договор.

При така установеното от фактическа страна съдът достигна до следните *фактически и правни изводи*:

В Решение № 148/30.06.2014г. на ВКС по гр.д. № 5698/2013г., IV-то г.о., ГК е прието, че преддоговорните отношения между страните могат да преминат през различни етапи, предхождащи сключването на предварителен договор. Няма никаква пречка в рамките на тези преддоговорни отношения страните да сключат и други съглашения-също с организационен и подготвителен характер, но не пряко спрямо окончателния договор, а спрямо следващ етап от преговорите между тях или спрямо сключването на предварителен договор-да си обещалят, че преговорите ще продължат или че ще сключат помежду си предварителен договор след определен период от време или при определени условия, т.е. да поемат насрещни задължения за това. Тези съглашения на практика имат договорен характер и не е необходимо да имат съдържанието на чл. 19, ал. 2 от ЗЗД, тъй като не съставляват предварителни договори. Достатъчно е в тях да е изразена взаимната насрещна воля на страните, респективно- те да са поели насрещни задължения. Няма законова пречка изпълнението на договорните задължения, произтичащи от такива споразумения с организационен и подготвителен характер, включително с оглед сключването на предварителен договор, да бъдат обезпечени с уговорени от страните неустойка, задатък или отметнина. Когато страните по такова споразумение поемат с него задължение да сключат в последствие предварителен договор и се уговорят, че едната страна предава на другата определена парична сума, която да служи и като обезпечение на изпълнение на поетото задължение за сключване на предварителен договор, респективно да служи и като обезщетение при неизпълнение на това задължение или при отмяна от него, в зависимост от конкретната уговорка, която подлежи на тълкуване съгласно чл. 20 от ЗЗД, тази сума може да има функциите, както на задатък, така и на отметнина, които са уредени с диспозитивни правни норми, съответно на чл. 93 от ЗЗД и на чл. 308 от ТЗ.

При осъществяването от съда тълкуване на процесната разписка от 26.04.2020г. и при съобразяване на етапа, на който са се намирали преддоговорните отношения между

страните, стигна до извод, че действителната обща воля на страните е била да придадат на процесната сума както значението на аванс /частично престиране срещу изпълнение/, така и значението на задатък, който има потвърдителна и обезщетителна функция съобразно диспозитивните правила на чл. 93 от ЗЗД. Този извод следва и от израза „стоп-капаро“, като думата капаро е свързана с института на „задатъка“, а думата „стоп“ съответно предполага ангажимент на продавача за определен период от време – до сключването на предварителен договор между страните да не предлага и продава имота на други купувачи. Задължение за страните е да продължат преговорите за сключване на предварителен договор, като към тази цел е насочена и тяхната воля. Без значение е в случая дали има изрична уговорка, то при неизпълнение на задължението за сключване на предварителен договор, виновната страна губи сумата, т. е. ако до сключване на предварителен договор не се стигне по вина на купувача не му се дължи връщане на сумата, а ако вината за това е в продавача, логично е че той следва да я върне в патримониума на другата страна. Същевременно при изправност и на двете страни, задатъкът следва да се прихване към престацията на страната, която го е дала, каквато е и изричната уговорка на страните в процесния случай.

Основният спорен между страните въпрос е свързан с това дали ищецът е неправна страна по съглашението или пък ответното дружество и по вина на кой от тях не се е стигнало до сключване на предварителен договор.

От анализа на събраните в хода на настоящото производство писмени и гласни доказателства се установи, че след като ищецът е получил проект на предварителен договор е обсъдил същия с адвокат и е изпратил по имейл на ответното дружество своите предложения за корекции в договора, свързани с клаузите предвиждащи заплащани на големи суми в брой, вместо по банков път, както и относно заплащането на цялата продажна цена преди въвеждане на сградата в експлоатация и прехвърляне на собствеността. Отговор обаче от ответното дружество не е последвал, поради което и по инициатива отново на ищеца се е стигнало до среща, на част от която са присъствали и разпитаните в хода на настоящото производство свидетели. Тези предложения за промени обаче очевидно не са възприети от ответната страна, доколкото клаузите на проекта за предварителен договор не са коригирани в предложения смисъл, което именно е и причината да не се стигне до сключването на такъв. Още повече, че действително от прочита на процесния проект е видно, че предвиденото в чл. 2, т.3.2 от същия задължение за купувача да заплати при подписването му сумата от 24086,87 евро в брой на практика задължава ищеца да извърши административно нарушение, за което носи отговорността по чл. 5 от ЗОПБ. Не би могло да се приеме за виновно неизпълнението на задължението на ищеца да сключи процесния предварителен договор със съдържанието на предложения му от ответника проект, защото това би означавало за да е исправна страна по съглашението да се принуди да извърши административно нарушение, още по-малко следва от това да търпи неблагоприятните последици на самото съглашение, т.е. да загуби предадената като „стоп-капаро“ сума. Установи се в хода на настоящото производство, че ищецът е исправна страна по съглашението и в хода на преговорите, като във всеки един момент е имал намерението и желание да се сключи предварителен договор, предложил е съответните корекции в текста на същия, но същите не са приети от ответната страна, която е и причината да не се стигне до сделка между тях. По гореизложените съображения съдът стигна до извод, че за ищеца е възникнало правото да се откаже от съглашението, за да не сключи предварителен договор, съдържащ клаузи, които го задължават да извърши административно нарушение, като заплати уговорената сума на ръка в нарушение на чл. 5 от ЗОПБ, както и правото да иска връщане на задатъка/капарото.

В този ред на мисли съдът намира, че предявения главен иск за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 3000 лева, представляваща обезщетение за претърпяна вреда от недобросъвестно водене на преддоговорни отношения, който намира основание в разпоредбата на чл. 12 от ЗЗД остана недоказан и като такъв следва да се

отхвърли. Това е така, тъй като, както по-горе съдът изложи съображения и в унисон с практиката на ВКС в случая се касае за самостоятелно съглашение между страните в рамките на преддоговорните отношения между тях и следователно не се установи да е осъществен фактическия състав на обезщетяването на вреди от недобросъвестно водене на преговори.

С отхвърлянето на главния иск и поради сбъдването на условието, под което е предявен, съдът следва да разгледа първия от предявените евентуални иски – по чл. 55, предл. 2 от ЗЗД, основани на института на неоснователното обогатяване – за осъждане на ответното дружество да заплати на ищеца сумата от 3000 лева на отпаднало основание.

За успешното доказване на този иск ищецът следва да установи разместването на имуществени блага, отпадането на основанието за това, както и че в резултат на същото ответната страна се е обогатила с претендираната сума, а в същия размер е налице обедняване в имуществената сфера на ищеца. В процесния казус страните не спорят, а и от приетите писмени доказателства се установява, че в изпълнение на сключеното между страните съглашение е предал на ответното дружество сумата от 3000 лева, като стоп-капаро, за което е съставена разписка от *** г. Установи се, че ищеца е изправна страна и за него е възникнало правото да се откаже от съглашението, за да не сключи предварителен договор, съдържащ клаузи, които го задължават да извърши административно нарушение, като заплати уговорената сума на ръка в нарушение на чл. 5 от ЗОПБ, както и да иска връщане на задатъка/капарото, поради отпадане на основанието за заплащането му.

По гореизложените съображения съдът счита, че този иск е доказан по основание и размер, поради което и следва изцяло да се уважи.

С оглед изхода от спора и по аргумент от чл. 78, ал.1 от ГПК право на разноски има ищецът. Същите се констатираха от съда в размер на общо 1020 лева – заплатена ДТ в размер на 120 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 900 лева, за същите е представен списък и доказателства за реалната им направа и заплащането им следва да се възложи в тежест на ответната страна.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от С. П. У. с ЕГН: *****, с адрес в П., ж.к. „Т.“, бл. ***, вх. „**“, ет. *, ап. **, чрез пълномощника му - адв. Т. А. против „Анжелина 2000“ ООД с ЕИК: 203520314, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, ул. „Янтра“ № 4, ет. 4, ап. 14, представлявано заедно и поотделно от **** А. Г. З. и Г. А. З. иск за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 3000 лева, представляваща обезщетение за претърпяна вреда от недобросъвестно водене на преддоговорните отношения от страна на ответника, като недоказан по основание.

ОСЪЖДА „Анжелина 2000“ ООД с ЕИК: 203520314, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, ул. „Янтра“ № 4, ет. 4, ап. 14, представлявано заедно и поотделно от **** А. Г. З. и Г. А. да заплати на ищеца С. П. У. с ЕГН: *****, с адрес в П., ж.к. „Т.“, бл. ***, вх. „**“, ет. *, ап. ** сумата от **3000 лева** /три хиляди лева/, представляваща заплатена на отпаднало основание сума, за която е издадена квитанция № */***.

ОСЪЖДА „Анжелина 2000“ ООД с ЕИК: 203520314, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, ул. „Янтра“ № 4, ет. 4, ап. 14, представлявано заедно и поотделно от **** А. Г. З. и Г. А. да заплати на ищеца С. П. У. с ЕГН: *****, с адрес в П., ж.к. „Т.“, бл. ***, вх. „**“, ет. *, ап. ** сумата от **1020 лева** /хиляда и двадесет лева/,

представляваща направени по делото разноси, от които – заплатена ДТ в размер на 120 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 900 лева.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Пловдивския окръжен съд в двуседмичен срок от получаване на съобщение от страните за неговото изготвяне.

Препис от Решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____