

# РЕШЕНИЕ

№ 628

гр. Благоевград, 24.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ЧЕТВЪРТИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на шести октомври през две хиляди двадесет и втора  
година в следния състав:

Председател: Петър Узунов

при участието на секретаря Катерина Пелтекова  
като разгледа докладваното от Петър Узунов Гражданско дело №  
20221200100127 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на Л. Н. Х.,  
гр.Благоевград, ул.\*\*\*, против Л. Г. Б., Благоевград, ул.“\*\*\*“ №7, с пр.  
осн.чл.87, ал.3 ЗЗД

Сочи се в исковата молба, че с нотариален акт №107/21г ищцата е  
продала на ответника подробно описания жилищен имот. Договорената цена  
от 30 000лв обаче, не е платена от купувача съгласно уговорките в  
нотариалния акт - при условията на предварителен договор от 2017г, тъй като  
такъв не съществува, понеже не е бил сключван.Ето защо ищцата счита, че са  
налице предпоставките на чл.87, ал.3 ЗЗД, за което подробно се аргументира  
и настоява за развалянето на горната сделка,поради липса на реално плащане  
цената по договора, като ѝ се присъдят и разноските по делото.

Ответника оспорва иска като неоснователен, обосновавайки се с  
извършеното плащане цената на закупения имот: уговорените 30 000лв е  
платил преди сключване на договора на три пъти по 10 000лв при спазване  
изискванията на чл.25, ал.10 от ЗННД. Плащането на цената при условията на  
предварителен договор от 2017г е потвърдена и от ищцовия пълномощник с  
подписването на нотариалния акт.

Съда след като съобрази закона, доказателствата и всички останали обстоятелства по делото, намира за установено от фактическа страна следното:

Според нотариален акт №107/21г на 07.04.21г ищцата продала чрез пълномощник – св.Б., на ответника подробно описания самостоятелен обект в сграда, предназначен за „жилище апартамент“ с идентификатор № \*\*\*, ведно с мазе №8 и съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж.

Договорената цена за имота е 30 000лв, която към момента на подписването на нотариалният акт е отразено, че „е изплатена от купувача на продавача при условията на предварителния договор от 2017г“ (вж. и нотариалната преписка).

В показанията на св.Б. се поддържа, че цената на апартамента не е изплатена предварително от ответника на ищцата.Пояснява, че плащането при условията на предварителен договор от 2017г е вписано в нотариалния акт по настояване на купувача, с оглед изповядване на сделката.Това е станало след като нотариуса(св.Балабански) изискал доказателства за плащане на цената.Бирбатов, действал като пълномощник на ищцата(вж. пълномощното), приел условията, понеже купувача обещал да плати цената след сделката. Св.Бирбатов е категоричен, че страните по сделката въобще не са сключвали предварителен договор,с оглед сключване на атакуваната сделка. Категоричен е също, че последващи плащания на цената от страна на купувача не са извършвани.

В тази насока са и показанията на св.Б., изповядал сделката като помощник-нотариус в посочената нотариална кантора.Твърди, че до приключване обработката на нотариалния акт за изповядване на предстоящата сделка, документи относно извършено плащане цената между страните не му били представени.Поради това попитал договарящите дали имат плащане, което да удостоверяят със съответните платежни документи. Те му отговорили че липсва плащане, но ще се извърши допълнително.В този вид св.Балабански им отказвал изповядване, при което по настояване на ответника и под негова диктовка в нотариалния акт записал, че плащането на цената „ще се извърши по предварителен договор“ от 2017г. Балабанов изискал такъв, но не му бил представен, както и доказателства за

плащането. Свидетеля твърди, че до това се стигнало по искане на купувача Б., след договорка с ищцовия пълномощник, като между тях имал коментар, че „ще си доплатят ако се наложи“.

В показанията на св.П. и К. се съдържат данни за извършено плащане на цената по горният договор. Пред първия ищцата споделила, че си продала апартамента и получила суми. Докато втората свидетелка сочи за платени на три пъти суми от купувача на св.Б.: на 25.01.22г, на 01.03.22г и „в деня на здравния работник“. Първия път поддържа, че страните си подписали договор или „някаква бележка“.

При така установеното съда направи следните правни изводи:

Иска по чл.87, ал.3 ЗЗД е допустим и разгледан по същество се явява основателен.

Разпоредбата на чл.87, ал.3 ЗЗД предвижда възможността за кредитора да иска разваляне по съдебен ред на договори, с които се прехвърлят, учредяват, признават или прекратяват вещни права върху недвижими имоти, когато длъжника не изпълни задълженията си по причина за която отговаря. Уважаването на иска по чл.87, ал.3 ЗЗД предполага наличието на валидно договорно отношение с някои от изброените предмети, виновно неизпълнение от страна на длъжника, поради причина за която отговаря и изправността на кредитора.

От материалите по делото се установи, че между страните е налице валиден договор за покупко-продажба на недвижим имот по см. на чл.183 и сл. от ЗЗД. На това сочи, представения нотариален акт №107/21г, по силата на която ищците са прехвърлили чрез продажба на ответника подробно описания недвижим имот срещу 30 000лв, „изплатена от продавача на купувача на продавача при условията на предварителен договор от 2017г“.

По делото обаче не се установи предварителното заплащането от приобретателя на така договорената цена - „при условията на предварителен договор от 2017г“. Тези изводи се обосновават от изричните показания на св.Бирбатов и Балабанов, които категорично изключват наличието на такъв предварителен договор между страните. Напротив, включването на въпросната клауза е станало след като св.Балабански им потърсил доказателства за плащане на цената, без които възнамерявал да откаже изповядването на сделката. Впредвид отсъствието на такива и постигане на

целения резултат пред нотариуса, цитираната уговорка досежно цената е включена в нотариалния акт по изрично настояване и диктовка на ответника, св.Балабански.Последния недвусмислено заявява, че предварителен договор от 2017г не е виждал и между страните е имал коментар за доплащане.

По делото липсват каквито и да е доказателства(а и твърдения от ответника) за последващо плащане на цената.

Свидетелските показания на П. и К. не променят горните изводи, тъй като са недопустими по см. на чл.164, ал.1, т.3 ГПК.Дори да се сметат за допустими, то същите не са в състояние да подкрепят ответната теза.Показанията на св.П. са косвени – възпроизвежда не свои лични непосредствени възприятия, а споделеното от ищцата, което обаче не е индивидуализирано в нужната степен и не се подкрепя от останалия доказателствен материал.И двамата сочат за плащания, но бегло и повърхностно.Освен това – същите не кореспондират с останалия доказателствен материал.

Св.К. споменава за три срещи между ответника и св.Б., на които първия му предал по 10 000лв, без да става ясно дали последния е действал като пълномощник на ищцата и в съответствие с предварителен договор от 2017г.

Отсъствието на доказателства за сключването на упоменатия в НА№107/21г предварителен договор от 2017г, с неговите съществени елементи, също опровергава ответната теза.Не се ангажираха други доказателства за тяхното установяване.При това положение се препятства преценката доколко споменатите от св.П. и К. плащания(дори да се сметат за факт) съответстват на въпросния предварителен договор(по време, място и пр.) и са израз на изправността на ответника, респ. са относими към атакуваната сделка.

Не на последно място – дори непредставянето на предварителния договор да се игнорира, то отсъствието на доказателства по см. на чл.77 ЗЗД за плащане на цената, също индицира ответната неизправност.

Обстоятелството, че ответника не е платил цената, сочи на пълно неизпълнение задължението му на купувач по чл.200 ЗЗД,с което се е отклонил от договора,за разлика от продавача, чиято изправност не се постави под съмнение.

Следва да се отбележи, че отсъствието на покана за изпълнение от ищцата до ответника не изключва основателността на претенцията ѝ. Според доктрината и съдебната практика искова молба има действието на писмена покана и ответната страна е разполагала с достатъчно възможност, считано от връчването, да изпълни по време на процеса, респ. да предложат изпълнение по предвидения за това ред и срок (Р1445/09.07. на САС по в.гр.д. №1313/14г и др.). По делото обаче липсват данни за плащане от купувача.

Така установеното неизпълнение на престацията от ответника очевидно се дължи на причина за която отговаря (вж. Бирбатов и Балански). Доколкото при паричните задължения, явяващи се родови такива, родът не може да погине, то изпълнението им е винаги възможно.

В контекста на изложеното атакувания договор ще следва да се развали. Развалянето на договор ще има действие само между страните, без да засяга правата на трети добросъвестни лица върху продажбения имот, придобити преди вписването на настоящата искова молба (арг. чл. 88, ал. 2 ЗЗД).

В изложеното се съдържа отговор на всички останали доводи на страните, които са от значение за правилното решаване на спора.

Ответника дължи на ищците направените по делото разноси пред настоящата инстанция, които според представените доказателства възлизат общо на 3 145 лв., от които: 645 лв. платени за държавна такса (вж. вносната бележка) и адвокатско възнаграждение за един адвокат, което според представената фактура възлиза на 2 500 лв. По арг. на чл. 78, ал. 1 ГПКТ платените от ищцата 1 000 лв. възнаграждение за адв. Б. не следва да се възлага в тежест на ответника.

Водим от горното Благоевградския окръжен съд

## **РЕШИ:**

РАЗВАЛЯ поради неплащането на 30 000 лв., отразена като „изплатена от продавача на купувача на продавача при условията на предварителен договор от 2017г“, сключения между продавача Л. Н. Х., гр. Благоевград, ул.\*\*\*, и купувача Л. Г. Б., Благоевград, ул.\*\*\*\* №7, договор за покупко-продажба с нотариален акт №107/21г, т. II, рег. №2892, д. №280/21г, чрез който продавача продават на купувача следния недвижим имот:

самостоятелен обект в сграда, с предназначение „жилище, апартамент“ заснет с идентификатор \*\*, находящ се на етаж 5 в сграда с идентификатор \*\*\* с предназначение „жилищна сграда – многофамилна“, разположена в ПИ с идентификатор \*\* с площ от 88,08 кв.м. по КК на гр.Благоевград с ЕКАТТЕ 04279, Община Благоевград, Област Благоевград, одобрена със Заповед №РД 18-32/10.05.2006г на Изпълнителния директор на АК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри засягащо самостоятелен обект е от 02.04.2021г, с адрес на имота: гр.Благоевград, бул. „\*\*\*“ №2, вх.В, етаж 5, ап.8 при граници /съседи/: на същия етаж \*\*\*; под обекта – \*\*\*, над обекта – \*\* ведно с мазе №8 с площ 7,64 кв. метра, както и 4,9937% ид.ч. от общите части на сградата със застроена площ 13,14 кв. метра, както и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото, а съгласно документи за собственост същият имот представлява Жилище №8, находящо се на четвърти етаж от жилищен блок „Б“ в жилищен комплекс 28, идентично съгласно Удостоверение №190, издадено на 31.03.2021г. от Община Благоевград на Апартамент №8, находящ се на четвърти етаж в сграда, находяща се на бул. „\*\*\*“ №2, вх.В на гр.Благоевград, състоящ се от три стаи и кухня със застроена площ 88,08 кв. метра, при граници /съседи/: отгоре – апартамент №10, отдолу – апартамент №6, югоизток – булевард, северозапад – двор, североизток – стълбищна клетка и апартамент №7, югозапад – калкан, ведно с избено помещение №8 със застроена площ 7,64 кв. метра, при граници /съседи/: отгоре – магазин №2, югоизток – мазе №7, северозапад – мазе №9, североизток – коридор, югозапад – калкан, както и 4,9937% идеални части от общите части на сградата със застроена площ 13,14 кв. метра, както и съответните идеални части от правото на строеж върху мястото.

ОСЪЖДА Л. Г. Б., да заплати на Л. Н. Х., с посочени по-горе адреси, общо сумата от 3 145лв,представляваща направени по делото разноски пред настоящата инстанция,от които:645лв платени за държавна такса(вж. вносната бележка) и 2 500лв, платени за адвокатско възнаграждение за един адвокат.

Решението може да се обжалва пред САС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: \_\_\_\_\_