

РЕШЕНИЕ

№ 3577

гр. Варна, 21.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 8 СЪСТАВ, в публично заседание на четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ралица Райкова

при участието на секретаря Гергана Ж. Дженкова
като разгледа докладваното от Ралица Райкова Гражданско дело № 20223110102704 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от К. А. К. срещу Д. З. Х. осъдителен иск с правно основание чл. 92 ЗЗД за заплащане на сумата от 5000 евро, представляваща неустойка по т. 5.3.1, раздел V от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.10.2021 г. за забавено изпълнение на задължението на купувача за заплащане на окончателната покупна цена в периода 22.12.2021 г. до 31.01.2022 г.

Твърди се в исковата молба, че на 26.10.2021 г. страните сключили предварителен договор за продажба на притежаван от ищеца недвижим имот, а именно апартамент № 10, находящ се в ***, със застроена площ от 75,53 кв.м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор 10135.2575.1673.5.10 по КК на гр. Варна, ведно с 5,5641 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, както и 30,40 кв.м. идеални части от ПИ с идентификатор 10135.2575.1673 по КК на гр. Варна, целият с площ от 1784 кв.м. Уговорената продажна цена за имота общо за жилището, подобренията и обзавеждането в него била 88 000 евро в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 172 113 лв. При сключване на договора била платена първа вноска в размер на 8 000 евро в левовата им равностойност, като купувачът се задължил да плати остатъка от цената в размер на 80 000 евро в левовата им равностойност в деня на подписване на окончателен договор в нотариална форма. Съгласно чл. 3.1 от предварителния договор, страните се задължили да сключат окончателен договор в нотариална форма в срок до 30.11.2021 г. в кантората на нотариус В. Г., рег. № 549 на НК, като било уговорено датата и точният час за изповядване на сделката да се определи допълнително. Навежда се довод, че на 30.11.2021 г. нито една от страните не предприела действия за уточняване на конкретен час за подписване на окончателен договор, но след проведени разговори по искане на купувача страните уточнили, че окончателното плащане и подписване на договор пред нотариус ще извършат на 22.12.2021 г. от 13.00 ч. в кантората на горепосочения нотариус, като бил запазен съответният час в нотариалната кантора. Поддържа се, че на 21.12.2021 г. в уговорения

час купувачът не се явил за финализиране на сделката и не извършил плащане на цената, за което бил съставен констативен протокол от нотариуса, както и за готовността на ищеца да изпълни задължението си по предварителния договор. Излага, че отправил чрез телепоща покана до купувача да сключат окончателен договор на 17.01.2022 г. в 13.00 ч. при същия нотариус, като запазил час в нотариалната кантора. Твърди, че нотариусът е уведомил ответницата за уговорената дата, но на 17.01.2022 г. купувачът отново не се явил в кантората на нотариуса и не извършил плащане на цената по предварителния договор. Отново бил съставен констативен протокол, удостоверяващ отсъствието на ответната страна, като ищецът насрочил последна дата за сключване на окончателен договор - 31.01.2022 г. в 13.00 ч. при същия нотариус, като заявил, че при неявяване на купувача ще счита предварителния договор за развален. Сочил, че уведомил ответницата за същото по телефона и изпратил на 19.01.2022 г. нова телепоща с покана за финализиране на сделката. На 31.01.2022 г. в уговорения час в нотариалната кантора на нотариус В. Г. успешно страните сключили договора за покупко-продажбата в нотариална форма, като и втората част от уговорената цена за имота била заплатена, а с протокол от същата дата имотът бил приет от купувача без забележки. Ищецът уведомил ответницата, че поради забавяне от нейна страна за плащане на пълната цена за имота и сключване на окончателен договор му дължи неустойка в размер на 5 000 евро, така както е уговорено в т.5.3.1, раздел V от предварителния договор за покупко-продажба на имота, така както бил отразил и в двата констативни протокола съставени от нотариуса, но плащане на каквато и да е сума като неустойка или каквото и да е предложение в тази връзка досега не получил. Навежда се довод, че считано от 22.12.2021 г. до 31.01.2022 г. ответницата е била в забава да изпълни изискуемото си задължение по договора - да плати окончателната цена по сделката, за да бъде оформена същата с нотариален акт, поради което е налице забава от 40 дни. Поддържа се, че в т. 5.3.1 от предварителния договор е уговорена неустойка в размер на 0,2 % от стойността на имота (неплатената част от 80 000 евро или тяхната легова равностойност - 156 467 лв.), като при цифровото изписване в договора на уговорения процент е допусната техническа грешка. В този смисъл ищецът счита, че ответницата му дължи сума в размер на 6 400 евро или тяхната легова равностойност от 12 517, 20 лв., но доколкото обаче отговорността е ограничена изрично до размера 5 000 евро, същата следва да му заплати именно тази сума или нейната легова равностойност, а именно 9 778 лв. При тези съображения моли за уважаване на предявения иск.

В срока по чл. 131 ГПК е депозиран писмен отговор на исковата молба от ответницата Д. З. Х., в който се изразява становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Не се оспорва обстоятелството, че страните са сключили процесния предварителен договор от 26.10.2021 г. при уговорена продажна цена от 88 000 евро, която ответницата твърди, че е платила по указания в договора начин и срок. Излага се, че съгласно т. 3.1 от договора страните са се съгласили изповядването на сделката да се състои в срок до 31.11.2021 г., като точния ден и час следвало да се съгласува между тях. Навежда се довод, че в посочения срок не се състояла сделката, тъй като ищецът не бил готов с документите – не се снабдил със схема на имота, скица на парцела, данъчна оценка, както и Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличаване от АВ - Варна, каквото задължение имал съгласно чл. 4.7 от договора. От своя страна ответницата проявила разбиране, като страните се уговорили ищецът да я информира след като подготви необходимите документи, за да уточнят ден и час за изповядване на сделката. За нейна изненада на 19.01.2022 г. ищецът я уведомил, че бил запазил час при нотариус В. Г. за 31.01.2022 г.

в 13 часа за изповядване на сделката, както и че бил изпратил телепоща за сделката. Въпреки че съгласно 3.1 от договора деня и часа за сделката се уточнява взаимно между страните, ответницата се явила и изпълнила задължението си за придобиване на имота и за плащане на окончателната сума. Поддържа се, че тъй като сделката не се състояла в посочения в договора срок и няма друг фиксиран срок за нотариално изповядване на сделката, за да изпадне в забава, която и да било от двете страни, поради наличието на насрещни престации, другата следва да връчи покана с която да покани насрещната страна на основание чл. 3.1 от договора за уточняване на ден и час за сключване на окончателен договор. Едва след като страната, на която е връчена поканата, не съдейства за определяне на ден и час, другата страна може да връчи писмена покана като фиксира конкретен ден и час за изповядване на сделката и в случай че поканената страна не се яви, тя би изпаднала в забава. Излага се, че едностранно и в разрез с договореното в т. 3.1 от договора ищецът е определил деня и часа за изповядване на сделката. Твърди се, че ответницата не е получавала нито поканата, за която ѝ е съобщено от ищецът на 19.01.2022 г., нито приложените с исковата молба покани и оспорва твърдението на ищеца, че е връчил покани за изповядване на сделката, както и за заплащане на останалата част от продажната цена. Ищцата допълва, че за да изпадне в забава освен връчването на надлежна покана от страна на ищеца, е необходимо последният да бъде изправна страна по договора. Посочва, че от съставения протокол рег. №14642, т. 4, акт № 25 от 22.12.2021 г. от нотариус В. Г., рег. №549, е видно, че сред подробно описаните документи липсва Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличаване от АВ - Варна, каквото задължение ищецът има съгласно чл. 4.7 от договора. Значението на удостоверението за тежести е определено от страните в цитирания член на договора, като императивно е посочено, че в деня на нотариалното изповядване на сделката продавачът следва да представи УВТ, както и всички други необходими документи за сключване на окончателен договор. При тези съображения ищцата намира, че дори Удостоверението за тежести да не е сред изискуемите документи по смисъла на закона за сключване на сделка, страните са придали особено значение на посочения документ, като едва в представения протокол от рег. № 497, т. 1, акт № 27/17.01.2022 г. сред изброените документи е посочено Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличаване от АВ - Варна № 209/13.01.2022 г. Счита, че едва към 13.01.2022 г. продавачът е бил готов с документите, съгласно договореното в сключения между страните предварителен договор, и именно едва след тази дата - на 19.01.2022 г. продавачът я е уведомил, че е запазил час при нотариус за 31.01.2022 г. за изповядване на сделка, в който ден и час, ответницата се е явила и изпълнила задълженията си. В този смисъл оспорва твърдението, че продавачът е бил изряден и готов да изпълни задълженията си към 22.12.2021 г. - каквато дата се твърди да е била уговорена между страните. Оспорва се и твърдението, че ответницата е била уведомена от нотариуса за предстоящата сделка, като се твърди, че такова уведомление не е направено, а освен това нотариус В. Г., доколкото не е страна по предварителния договор, не би могла да уведоми надлежно и съгласно изискванията на чл. 84, ал. 2 ЗЗД. Единственият начин по който нотариусът можел да участва активно е чрез връчването на нотариална покана, каквито твърдения не се съдържали в исковата молба, нито има приложена сред писмените доказателства. Ответницата счита, че ищецът повратно тълкува договора, като приема, че неявяването за нотариално изповядване на сделката и неплащането на дължимия остатък от продажната цена са едно и също задължение. Навежда се довод, че ако след изтичането на срока по чл. 3.1 за нотариално изповядване на сделката, задължението за прехвърляне, респективно придобиване на имот, не е определено като ден, то

плащането на продажната цена съгласно чл. 2.2.2 от предварителния договор е строго фиксирано: в деня на нотариалното изповядване на сделката. В този смисъл забавата за плащане на сумата би настъпила само, ако в деня на нотариалното изповядване плащането на окончателната сума не е направено и от този момент ще тече неустойка за забава, формулирана в т. 5.3.1. Акцентираща върху текста на т. 5.3.1, според който купувачът дължи неустойка за забава, ако не изпълни свое парично задължение, съгласно сроковете, а не изобщо ако не изпълни задълженията си по договора. В случая окончателното плащане на сумите е направено в деня на нотариалното изповядване, поради което ответницата е изпълнила надлежно задължението си за плащане на окончателната продажна цена. Счита, че само при условие, че в деня на нотариалното изповядване не изпълни задължението си за плащане на посочената сума, за ищецът би възникнало правото да претендира неустойка за забава. Обратно на договореното ищецът претендирал заплащане на неустойка за забава преди задължението да е станало изискуемо, т.е. преди нотариалното изповядване на сделката, което е в разрез в договореното между страните. В подкрепа на изложеното намира и съдържанието на нотариалния акт, в който изрично е посочено, че плащането на продажната цена ще се извърши след подписване на НА, но преди вписването му в службата по вписвания. Оспорва твърдението, че неустойката е в размер на 0, 2 % на ден, тъй като имало допусната техническа грешка. Счита също, че така формулираната неустойка за забава е прекомерна, макар да е формулирана ограничително до 5000 евро, тъй като е приравнена на неустойката за пълно неизпълнение, формулирана в т. 5.3.2. от договора. При тези съображения моли за отхвърляне на предявения иск и присъждане на сторените разноски, като в условията на евентуалност моли да бъде намален размерът на неустойката като прекомерна.

Съдът, като съобрази събраните писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

От представения Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.10.2021 г. се установява, че между страните е било налице облигационно правоотношение, въз основа на сключен предварителен договор от 26.10.2021 г., по силата на който ищецът, в качеството му на продавач, се е задължил да прехвърли на ответницата – купувач чрез договор за покупко-продажба в нотариална форма апартамент № 10, находящ се в ***, със застроена площ от 75,53 кв.м., представляващ самостоятелен обект с идентификатор 10135.2575.1673.5.10 по КК на гр. Варна, ведно с 5,5641 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, както и 30,40 кв.м. идеални части от ПИ с идентификатор 10135.2575.1673 по КК на гр. Варна, целият с площ от 1784 кв.м., срещу продажна цена от 88 000 евро или левовата им стойност по фиксинга на БНБ, равняваща се на 172 113 лева с ДДС.

Според клаузата на т. 2.2 от процесния предварителен договор плащанията от страна на купувача се извършват на две вноски, първата от които в размер на 8000 евро купувачът ще преведе на продавача в деня на подписване на договора. Между страните не се спори, че тази вноска е заплатена изцяло при сключване на предварителния договор, което обстоятелство се признава от ищеца в исковата молба.

В т. 2.2.2 от предварителния договор е уговорено, че втората вноска от 80 000 евро (или левовата им равностойност) купувачът ще преведе на продавача в деня на подписване в нотариална форма на окончателния договор.

Видно от съдържанието на клаузата на т. 3.1. от процесния предварителен

договор страните са се съгласили сключването на окончателния договор за покупко-продажба в нотариална форма да се извърши до 30.11.2021 г. в кантората на нотариус В. Г., рег. № 549 в регистъра на нотариусите към Нотариалната камара, като датата и точният час за изповядване на сделката се определя от страните допълнително.

В т. 4.7 от договора е посочено, че при изповядване на сделката продавачът се задължава да представи удостоверение за тежести по чл. 47 и във връзка с чл. 48 от ПВ – Агенция по вписвания Варна, както и всички нужни документи, необходими за продажбата на апартамента.

Според твърденията на ищеца в исковата молба до така уговорения краен срок нито една от страните не е предприела действия за уточняване на конкретен час за подписване на окончателния договор. Следователно, към тази дата и двете страни не са имали готовност да изпълнят задълженията си по сключване на окончателния договор за продажба на имота.

Установява се от съдържанието на приложения предварителен договор от 26.10.2021 г. правнорелеванното обстоятелство, че между страните е уговорена неустоечна клауза в т. 5.3.1. от договора, според която в случай на забава от страна на купувача да изпълни свое изискуемо парично задължение, относно плащанията в срок по етапи, описани в т. 2.2 за купувача възниква задължението да заплати на продавача неустойка за забава в размер на 0,1%, а словом е изписано „нула и две върху сто/“ от стойността на имота по т. 1.1, за всеки ден забава, но не повече от 5000 евро. В т. 5.3.2. е предвидено, че ако забавата продължи повече от 60 дни, продавачът има право да развали договора с едностранно писмено волеизявление, като удържи от платените суми неустойка в размер на 5000 евро, а остатъка възстанови на купувача в 30-дневен срок.

Според клаузата на т. 6.3. от договора всяка кореспонденция между страните ще се счита за валидна, ако е изпратена на посочените в договора адреси, като при тяхната промяна страната, за която това се отнася, е длъжна да уведоми писмено другата в срок от три дни от настъпването ѝ, а при неизпълнение на това задължение всяка кореспонденция или съобщение между страните ще се счита за валидно връчени и извършени на посочените в договора адреси.

Приобщен към доказателствения материал по делото е констативен протокол от 22.12.2021 г., изготвен от нотариус В. Г., според съдържанието на който на 22.12.2021 г. ищецът се е явил в кантората на нотариуса за подписване на окончателен договор в нотариална форма във връзка с процесния предварителен договор, като е представил нотариален акт от 18.03.2019 г., удостоверение за въвеждане в експлоатация от 11.11.2019 г., схема и скица, издадени от СГККК Варна и удостоверение за данъчна оценка от 12.01.2021 г. Установява се, че купувачът Д. З. Х. не е се е явила на посочената дата за подписване на окончателен договор.

Видно от приложените по делото телепоща, разписка и системен бон от 10.01.2022 г., ищецът е изпратил до адреса на купувача, посочен в предварителния договор – ***, покана за сключване на окончателния договор за продажба на 17.01.2022 г. от 13,00 часа в кантората на същия нотариус.

От представения констативен протокол от 17.01.2022 г. е видно, че ответницата не се е явила на посочената дата за изповядване на сделката в нотариална форма, като ищецът освен представените предишния път документи за сключване на окончателния договор за продажба на имота е представил и уговореното в т. 4.7. от предварителния договор удостоверение за тежести, издадено от Служба по вписванията – Варна на

13.01.2022 г., Справка № 52242/17.01.2022 г. чрез отдалечен достъп до данни за физическо лице К. А. К. за вписвания, отбелязвания и заличавания в Служба по вписванията – Варна от 01.01.1993 г. до 17.01.2022 г. и горепосочената телепоща със заверка на съдържанието, отправена чрез „Български пощи“ ЕАД изх. № 5 от 10.01.2022 г.

Според представените писмени доказателства на л. 15 и 16 от делото ищецът е изпратил втора телепоща на 19.01.2022 г., съдържаща покана до ответницата да се яви в кантората на нотариуса на 31.01.2022 г. в 13,00 часа за подписване на нотариален акт на покупко-продажба на имота, предмет на предварителния договор от 26.10.2022 г.

Установява се от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 31.01.2022 г., че на тази дата между страните е сключен окончателния договор за продажба на имота, предмет на процесния предварителен договор от 26.10.2021 г. Видно е от съдържанието на договора за продажба, обективиран в нотариалния акт от 31.01.2022 г., че от уговорената продажна цена от 172 113,04 лв. ответницата е изплатила по банкова сметка на ищеца преди сключване на окончателния договор сума в размер на 15 646 лв., а остатъкът в размер на 156 467,04 лв. ще бъде изплатен на датата на сключване на договора – 31.01.2022 г. след неговото подписване и преди вписването му в Служба по вписванията гр. Варна.

От приложения по делото протокол за приемане-предаване на апартамент с адрес гр. Варна, ул. „Константин Павлов“ № 37, ап. 10, ет. 3, е видно, че продавачът е предал владението на имота на купувача на 31.01.2022 г.

Установява се от представеното от ответницата извлечение от банковата й сметка (л. 38 от делото), че на 31.01.2022 г. е заплатила на ищеца дължимия остатък от продажната цена на имота в размер на 156 467,04 лв., което правнорелевантно обстоятелство не се оспорва от ищцовата страна.

Приобщена към доказателствения материал по делото е справка от 22.12.2021 г., издадена от Служба по вписванията – гр. Варна, според която по електронната партида на имота единственото вписано обстоятелство е закупуването на имота от К. А. К. от продавач „Ви Жю Пропъртис“ ООД на 18.03.2019 г.

По искане на ищеца са събрани гласни доказателствени средства посредством разпита на свидетелите И.П.И. (вуйчо на ищеца) и В. Г. Г. (нотариус). От свидетелските показания на св. И. се установява, че след сключването на процесния предварителен договор в началото на м. ноември 2021 г. в негово присъствие ищецът е предоставил на ответницата достъп до имота, за да го разгледа. Тогава бил повдигнат въпроса относно уточняване на точния ден и час за сключването на окончателния договор, но тя не поела агажмент за това, а се позовала на уговорения в договора краен срок, който щял да бъде спазен. Обяснила, че има взаимоотношения с търговско дружество, което щяло да закупи нейния бащин имот, като от продажната му цена ще бъдат осигурени средствата за заплащането на цената на имота по процесния предварителен договор. Св. И. твърди, че ищецът му споделил, че не могат да се уточнят за датата на сключване на окончателния договор преди 30.11.2021 г., като в някакъв разговор ответницата заявила, че не е осигурила нужните средства и е помолила за отлагане на подписването на договора за продажба. На 02.12.2022 г. свидетелят и ищецът посетили кантората на нотариуса, за да разберат за колко време могат да се снабдят с нужните документи от кадастъра и удостоверение за тежести на имота. Нотариусът ги уведомил, че работи със сторителя, който щял да купува имот от ответницата, но към тази дата нямала информация за такава сделка. На 16-ти или 17-ти

декември отново посетили кантората на нотариуса, който ги уведомил, че имало заявен час за изповядване на тази сделка за 22.12.2021 г. от 12,30 часа. Свидетелства, че тогава ищецът се обадил по телефона на ответницата, за да уговорят час за сключване на окончателния договор за тази дата, но тя му отговорила „Защо сега ме уведомяване, а не поне седмица напред?“. От този отговор свидетелят разбрал, че тя е поискала да се отложи сключването на договора и впоследствие ищецът му потвърдил това. На 22.12.2021 г. свидетелят и ищецът отишли малко преди да стане 12,30 часа в кафене, за да чакат пристигането на ответницата, която обаче в телефонния разговор им заявила час 14,30, а не 12,30 часа, както ги уведомил нотариусът. Тогава се обадил Чавдар, който бил въпросният строител и купувач по сделката на ответницата. Поискал среща с ищеца и след около 10 минути дошъл при тях с предложение да се отложи сключването на окончателната сделка с един – два месеца. Ищецът му отговорил, че в момента има няколко клиента, които искат да платят апартамента и на по-висока цена и няма интерес да отлага, тогава Чавдар му предложил да го компенсира с 5000 лв. и сделката да се отложи за февруари. Ищецът приел предложението, но при условие, че се сключи споразумение с ответницата за това. Строителят поел ангажимента и заминал, но това така и не се случило. В 12,30 часа отишли при нотариуса, за да изготви протокол, че сделката не се е състояла и след това изчакали до 14,30 часа дали ответницата няма да дойде. Тъй като това не се случило двамата се разделили. След Новогодишните празници ищецът започнал да търси ответницата по телефона, но тя не му отговоряла на обажданията. Към 10-ти януари изпратили официална покана до нея като посочили дата за сключване на договора за продажба 17.01.2022 г. Няколко дни след това пред свидетеля ищецът се обадил на ответницата, за да ѝ каже за изпратената покана за 17.01.2022 г. На тази дата тя отново не се явила в нотариалната кантора и бил изготвен протокол от нотариуса. Два дни по-късно адвокат изготвил нова покана за 31.01.2022 г., която била изпратена на ответницата, както и съобщение чрез телефона на ищеца. На тази дата страните се явили, сключили окончателния договор и парите за имота били преведени. Според свидетеля писмените покани не са били получени от ответницата, тъй като е отказала да ги получи.

Според свидетелските показания на В. Г. Г. – нотариусът, при когото е изповядана сделката на 31.01.2022 г., сключването на окончателния договор било отлагано. Първоначално били представени документи в края на м. ноември 2021 г. Липсвала само скица за имота, като впоследствие страните се снабдили с такава. Имало две записани дати преди окончателната сделка – 22.12.2021 г. и 17.01.2022 г., като на тези дати всички необходими документи за сключването на окончателен договор за продажба на имота били налични. Св. Г. не си спомня дали е било представено удостоверение за тежести, но при един от случаите са изготвили справка за тежести чрез отдалечен достъп. Свидетелства, че не е разговаряла по телефона с ответницата, от кантората не е била уведомявана за записаните часове за изповядване на сделката и за първи път е имала контакт с нея на 31.01.2022 г.

При така констатираните обстоятелства съдът достигна до следните правни изводи:

Страните могат отнапред да уговорят размера на обезщетението за причинени вреди от неизпълнение на договорно задължение, без да е нужно те да се доказват. Пораждането на това акцесорно, добавъчно, несамостоятелно задължение представлява неустойка, която съгласно правилото, уредено в чл. 92, ал. 1 ЗЗД, обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, т.е. освен обезщетителната си функция, тя представлява и

обезпечителен способ за точно и добросъвестно изпълнение на договорните задължения.

Предвид направените от ответника оспорвания и инвокираните възражения, в тежест на ищеца е да установи, че е изправна страна по породеното облигационно правоотношение между страните, възникнало по силата на сключения между тях Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.10.2021 г., а именно, че точно и добросъвестно е изпълнил всички свои задължения по договора, наличието на валидна клауза за неустойка и настъпването на обективните предпоставки, въз основа на които се поражда задължението на ответницата за нейното заплащане в претендирувания размер.

Изяснява се по делото, както от свидетелските показания на двамата разпитани свидетели, така и от изявленията на самия ищец в исковата молба, че към 30.11.2021 г. – уговорения в т. 3.1. краен срок за сключване на окончателен договор за продажба на имота, предмет на процесния предварителен договор, страните не са имали готовност за сключването му – ищецът не е разполагал с необходимите документи, а ответницата с парични средства за заплащането на дължимия остатък от продажната цена на имота. От събраните доказателства по делото не се доказва твърдението на ищеца, че ответницата е била надлежно уведомена за насрочена дата и час за подписването на окончателен договор за продажба за 22.12.2021 г. Съобразно обаче уговореното фингирано връчване в т. 6.3. от предварителния договор следва да се приеме, че с изпратените покани на 10.01.2022 г. и 19.01.2022 г. чрез телепоща ответницата е била уведомена за насрочените дати за изповядване на сделката в нотариална форма на 17.01.2022 г. и съотв. 31.01.2022 г. Установява се, че на 17.01.2022 г. ищецът е разполагал с всички необходими документи за сключване на окончателния договор, включително посоченото в т. 4.7. от предварителния договор удостоверение за тежести, издадено на 13.01.2022 г., което към 22.12.2022 г. е липсвало, видно от констативния протокол от тази дата, съставен от нотариус В. Г.. Следователно, на 17.01.2022 г. ищецът е бил изправна страна по предварителния договор, тъй като е представил пред нотариуса нужните и уговорени между страните в предварителния договор документи за сключване на окончателния договор и ответницата е била уведомена за насрочената дата и час за изповядване на сделката, както писмено, така и устно от купувача, като това обстоятелство се установява от представената телепоща от 10.01.2022 г. и свидетелските показания на св. И..

Независимо от горното обаче, за да възникне задължението на ответницата – купувач по предварителния договор от 26.10.2021 г. за заплащане на уговорената в т. 5.3.1. неустойка следва да е налице забава от нейна страна да изпълни свое изискуемо парично задължение – в случая да заплати втората вноска от продажната цена по т. 2.2. от предварителния договор. Съгласно разпоредбата на т. 2.2. тази вноска в размер на 80 000 евро (или левовата ѝ равностойност) следва да бъде заплатена от купувача в деня на сключване на окончателния договор за продажба в нотариална форма. Така падежът на паричното задължение на ответницата да плати остатъка от цената на имота е настъпил в деня на сключването на окончателния договор за продажба от 31.01.2022 г., обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 31.01.2022 г. В този смисъл е и договорката между страните в окончателния договор, а именно, че остатъкът от продажната цена в размер на сумата от 156 467,04 лв. ще бъде изплатена от купувача на 31.01.2022 г. след подписване на договора и преди вписването му в Служба по вписванията – гр. Варна. На тази дата ответницата е заплатила дължимата сума от 156 467,04 лв. на ищеца, което не се оспорва от негова

страна, а и се установява от представеното извлечение от банковата сметка на ответницата от 31.01.2022 г.

При така констатираните обстоятелства и изложените правни съображения се налага изводът, че не е налице неизпълнение в темпорално отношение от страна на купувача да заплати дължимия остатък от продажната цена в посочения в т. 2.2. от предварителния договор срок, а именно в деня на сключване на окончателния договор за продажба в нотариална форма. Купувачът е изпълнил точно, изцяло и в срок паричното си задължение на 31.01.2022 г. – датата на подписване на договора за продажба на имота. Следователно, не е налице и твърдяната забава на ответницата да изпълни това задължение в твърдения период от 22.12.2021 г. до 31.01.2022 г.

С оглед гореизложеното съдът приема, че в обективната действителност не са възникнали всички материални предпоставки, при проявлението на които се поражда отговорността на ответницата за заплащане на посочената в т. 5.3.1. от предварителния договор неустойка, а именно не е налице забава на ответницата да изпълни свое изискуемо парично задължение по т. 2.2. от предварителния договор. Явяването на купувача на записаните от продавача дата и час за сключване на окончателния договор за продажба на имота след изтичане на крайния срок на процесния предварителен договор не представлява парично задължение и неизпълнението му не е елемент от фактическия състав на уговорената между страните неустойка по т. 5.3.1. от предварителния договор от 26.10.2021 г. При това положение безпредметно се явява обсъждането на останалите релевиращи от ответницата възражения, вкл. за прекомерност на процесната неустойка. Само за пълнота на изложението относно оспорването на ответницата за наличието на техническа грешка при изписване на размера на неустойката следва да се добави, че съдебната практика по въпроса е безпротиворечива, като приема, че при изписване едновременно с цифри и с думи, при различие важи онова, написано с думи – по арг. чл. 460 ТЗ.

Предвид всичко изложено, съдът намира предявеният иск с правно основание чл. 92 ЗЗД за неоснователен и като такъв следва да бъде отхвърлен.

При този изход на делото на основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответницата следва да бъдат присъдени сторените от нея разноси в размер на 820 лв., представляващи заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Районен съд – Варна

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от К. А. К., ЕГН *****, с адрес *** срещу Д. З. Х., ЕГН *****, с адрес ***, осъдителен иск с правно основание чл. 92 ЗЗД за заплащане на сумата от 5000 евро, представляваща неустойка по т. 5.3.1, раздел V от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.10.2021 г. за забавено изпълнение на задължението на купувача за заплащане на окончателната покупна цена в периода 22.12.2021 г. до 31.01.2022 г.

ОСЪЖДА К. А. К., ЕГН *****, с адрес *** да заплати на Д. З. Х., ЕГН *****, с адрес ***, сумата от **820 лв.** (осемстотин и двадесет лева), представляваща сторени съдебни разноси на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Окръжен съд – Варна в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от Решението да се изпрати на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____