

# РЕШЕНИЕ

№ 19618

гр. С., 28.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА  
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20231110121826 по описа за 2023 година

### Производството е по реда на чл. 124 ГПК

Предявен е иск с правно основание **чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 86 ЗЗД** за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата в общ размер от **6 500 лв.** (на 08.09.2020 г. заплатена сума в размер на 1 000 лв., на 22.12.2020 г. заплатена сума в размер на 4 000 лв. и на 16.02.2021 г. заплатена сума в размер на 1 500 лв.), представляваща заплатена без правно основание сума, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 26.04.2023 г., до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът твърди, че на 04.09.2020 г. е сключил предварителен договор за покупко-продажба на имот и сграда с адрес гр. С., р-н Л., кв. „Ф.“, ул. „Т.м.“ № по силата на който бил купувач, а ответникът Г. Х. И. и Р.Т.Б. били продавачи. Същите удостоверили правото си на собственост с нотариален акт. Сочи, че до окончателна сделка не се е стигнало, тъй като се оказало, че собственик на имота е и съпругът на Р., като двамата притежавали  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от имотите в режим на СИО. Продавачите се бавели с предоставянето на необходимите за изповядването на сделката документи, поради което окончателна сделка не била сключена. В началото на месец декември продавачите се сдобили с Удостоверение за търпимост на строеж № 179, касаещо сграда с идентификационен номер ... Страните изменили срока на договора. Твърди се, че продавачите продали имота на трето лице – С.С.С. но отказали да възстановят платения задатък.

Сочи, че предварителният договор не е породил правни последици, тъй като собственици били не само посочените в него за продавачи, но и съпругът на Р.Б.-Я.Б.. Преведените от ищцата суми в общ размер от 6500 лева в полза на ответника Г. Х. И. били дадени без да е налице годно правно основание за това, тъй като предварителния договор не бил породил правни последици за страните за да може ответникът да го ползва като годно основание за получените суми. Ищцата счита, че сумите не са платени на отпаднало основание, а без такова да е налице, тъй като предварителния договор изначално не е породил правни последици за страните, тъй като никой не може да прехвърли повече права от тези, с които разполага.

Претендира платените като задатък суми при изначална липса на основание. Твърди, че е заплатила по сметка на ответника суми както следва: на 08.09.2020 г. сума

в размер на 1 000 лв., на 22.12.2020 г. сума в размер на 4 000 лв. и на 16.02.2021 г. сума в размер на 1 500 лв. Моли съдът да се произнесе с решение, с което да уважи предявения иск. Претендира разноски.

В отговора на исковата молба ответникът оспорва предявения иск като неоснователен. Не спори, че е сключен предварителен договор за покупко-продажба на имот от 04.09.2020 г., по силата на който ищецът купувач се е задължил да заплати 13 000 лв. задатък. Твърди, че на 22.12.2020 г. е сключен анекс към предварителния договор, по силата на който страните се задължили да изповядат окончателната сделка до 15.04.2021 г. На 16.04.2021 г. е следвало страните да се явят пред нотариус Д.Т. но купувачът не се появил нито лично, нито чрез представител, за което бил съставен констативен протокол. Поради неявяването твърди, че ищецът е в неизпълнение на предварителния договор и анекса, поради което е задържал задатъка. Сочил, че бил предоставил ключовете за продавания имот на ищеца, поради което си ги поискал с уведомително писмо. На 05.05.2021 г. била съставена разписка между страните, удостоверяваща предаването на ключовете от имота. Ищецът обяснил, че сделката не може да се финализира, тъй като не бил отпуснат кредит, заявил, че е неизправната страна и не си поискал обратно капарото. Моли за отхвърляне на предявения иск и претендира сторените в производството разноски.

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

С доклада по делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: че на 04.09.2020 г. ищцата Р. Н. И., в качеството на купувач сключила предварителен договор за покупко-продажба на имот и сграда с адрес гр. С., р-н Л., кв. „Ф.“, ул. „Т.м.“ № с ответникът Г. Х. И. и Р.Т.Б., в качеството на продавачи; че ищцата е заплатила по сметка на ответника капаро по предварителния договор в общ размер от 6500 лева, както следва: на 08.09.2020 г. сума в размер на 1 000 лв., на 22.12.2020 г. сума в размер на 4 000 лв. и на 16.02.2021 г. сума в размер на 1 500 лв. След сключване на предварителния договор имотът бил предеклариран в съответната служба с подаване на декларация по чл. 14 ЗМДТ. На 09.06.2021 г. е извършена покупко-продажба, обективирана в нотариален акт (л. 20-22 по делото), по силата на който Г. Х. И., Р.Т.Б. и Я. К. Б. прехвърлили собствеността върху процесните имоти в полза на С.С.С.

Не е спорно по делото, а се установява и от представения по делото Анекс към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 22.12.2020 г. (л.13-14 по делото), че страните са удължили срокът за сключване на окончателен договор до 15.04.2021 г. Съгласно чл. 1 от Анекса страните се задължили да се явят на 16.04.2021 г. в 10,00 часа в кантората на нотариус ДД.Т. за да изповядат сделката.

Не е спорно, а се установява и от представения по делото констативен протокол с рег. № 1521/16.04.2021 г.(л. 37), че на посочената дата (16.04.2021 г.) ищецът Р. Н. И. не се е явила в кантората на нотариус Трифонов.

Представено е по делото и уведомително писмо, адресирано до ищцата Р. Н. И. (л. 38 по делото), с което същата е поканена от ответника Г. Х. и Р.Б. да предаде на 05.05.2021 г. в кантората на адв. Н. ключовете от процесния имот. Няма данни по делото уведомлението да е връчено.

От представената по делото разписка (л. 39) се установява, че на 05.05.2021 г. ищцата е предала на ответника 5 бр. ключове от имот с адрес гр. С., р-н Л., кв. „Ф.“, ул. „Т.м.“ ...

Други относими доказателства не са събрани.

**При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:**

**Съдът е сезиран с иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 86 ЗЗД.**

В тежест на ищеца при условията на пълно и главно доказване е да докаже: 1)

обедняване на ищеца - заплащането на сумата в общ размер на 6 500 лв. по предварителен договор от 04.09.2020 г.; 2) обогатяване на ответника – получаването на сумата в размер на 6 500 лв.; 3) че разместването на имущественото благо – сума в общ размер от 6500 лева от патримонуима на ищеца в патримонуима на ответника е без правно основание, без да е налице валидно правоотношение между страните, тъй като предварителният договор изначално не е породил правни последици; 4) изискуемост на вземането – моментът на даването/получаването на сумата.

В тежест на ответника е да докаже съществуването на основание да получи плащането, а именно – че е задържал задатъка поради неизпълнение на валиден договор от страна на ищеца.

Безспорно по делото се установи, че между ищцата Р. И., в качеството на купувач и ответникът Г. Х. Р.ов и Р.Т.Б., в качеството на продавачи е сключен на 04.09.2020 г. предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот с идентификатор ..8134.4399.15, заедно с построената в имота сграда с идентификатор № .. с адрес гр. С., р-н Л., кв. „Ф.“, ул. „Т.м.“ .. (л. 8-12).

Безспорно е, че срокът за сключване на окончателен договор е удължен до 16.04.2021г., на която датата страните са се уговорили да се явят пред нотариус Трифонов (л.13-14) и че окончателен договор между страните не е сключен.

Установи се по делото, че ищцата не се е явила на 16.04.2021 г. в кантората на нотариус Трифонов, за което е съответно съставен констативен протокол (л. 37) и че ключовете от процесния имот са върнати от ищцата на ответника на 05.05.2021 г., за удостоверение на което страните са съставили разписка (л. 39).

Безспорно е, че с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 09.06.2021 г. Г. Х. И., Р.Т.Б. и Я. К Б. са прехвърлили собствеността върху процесните имоти в полза на трето лице С.С.С.

Не е спорно по делото, че процесните имоти предмет на предварителния договор, се притежават (към датата на сключване на предварителния договор) в съсобственост при квоти, както следва: Г. Х. Р.ов (1/2) и Р.Т.Б. и Я. К Б. (1/2).

Безспорно по делото е, че ищцата е заплатила по сметка на ответника капаро по предварителния договор в общ размер от 6500 лева, както следва: на 08.09.2020 г. сума в размер на 1 000 лв., на 22.12.2020 г. сума в размер на 4 000 лв. и на 16.02.2021 г. сума в размер на 1 500 лв.

Не е спорно, че сумата в общ размер от 6500 лева е задържана от ответника, позовавайки се на разпоредбата на чл. 3.2.1 от предварителния договор. Съгл. посочената разпоредба при отказ от страна на купувача да се яви пред нотариус и да изповяда нотариално сделката, при положение че продавач е спазил всички свои задължения по настоящия договор , купувачът дължи неустойка на продавача в размер на платения задатък по настоящия договор.

Спорно по делото е дали сумата в общ размер от 6500 лева е заплатена от ищцата на ответника без правно основание, без да е налице валидно правоотношение между страните. Твърдението на ищцата е, че предварителният договор изначално не е породил правни последици, тъй като при сключването му не са участвали всички собственици на продаваемите обекти и по-конкретно не е участвало лицето Я. К Б., съпруг на Р.Т.Б.. Твърди се, че при сключването му продавачите са действали недобросъвестно в разрез с нормата на чл. 12 ЗЗД.

Съдът е длъжен да се произнесе по предмета на делото, очертан от обстоятелствената част и петитума на исковата молба. В случая ищецът ясно и точно е формулирал петитум на исковата молба да бъде осъден ответника да заплати на ищеца сумата в общ размер от 6 500 лв. (на 08.09.2020 г. заплатена сума в размер на 1 000 лв., на 22.12.2020 г. заплатена сума в размер на 4 000 лв. и на 16.02.2021 г. заплатена сума в размер на 1 500 лв.), представляваща заплатена без правно основание сума, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 26.04.2023 г., до окончателното изплащане на сумата. Заплатената сума в общ размер от 6500 лева се претендира поради начална липса на основание на заплащането ѝ. Изрично в исковата

молба се посочва, че не е отпаднало основанието за плащането ѝ, а липсва такова, тъй като предварителния договор не е породил правни последици между страните, тъй като никой не може да прехвърли повече права, отколкото притежава.

Заявеният петитум на исковата молба определя пределите на търсената съдебна защита от ищеца срещу ответника. В конкретния случай с оглед наведените в обстоятелствената част на исковата молба факти и обстоятелства и заявения петитум на предявения иск се налага категоричен извод, че ищецът е предявил срещу ответника осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 86 ЗЗД. Съгласно задължителната практика на ВС и ВКС, обективирана в т.9 от ППВС № 1/10.11.1985г., съдът дължи произнасяне и защита само в рамките на заявеното искане и по начина, който е поискан от ищеца. Решението е недопустимо, когато не отговаря на изискванията, при които делото може да се реши по същество, т. е. когато решението е постановено въпреки липсата на право на иск или ненадлежащото му упражняване, когато съдът е бил десезиран, когато липсва положителна или е налице отрицателна процесуална предпоставка. Съдът е длъжен да разгледа иска на предявеното основание и когато се е произнесъл по непредявен иск, по незаявена претенция постановеният съдебен акт е недопустим, тъй като липсва положителна процесуална предпоставка, обуславяща надлежно упражнено право на иск, за която съдът е длъжен да следи служебно. Съгласно ТР №1/17.07.2001г. на ВКС, ОСГК дейността на въззивната инстанция има за предмет разрешаване на материалноправния спор, произнасяне по спорния предмет на делото, който предмет се въвежда с исковата молба. Предмет на делото е спорното материално право, индивидуализирано от ищеца с основанието и петитума на иска. Съдът е длъжен да определи правната квалификация на спорното право съобразно въведените от ищеца твърдения и заявеното искане. Когато в нарушение на принципа на диспозитивното начало съдът се е произнесъл по предмет, с който не е бил сезиран, когато е определил предмета на делото въз основа на обстоятелства, на които страната не се е позовала, решението е недопустимо, тъй като е разгледан иск на непредявено основание. В случаите, когато съдът не е разгледал иска на предявеното основание, а е разгледал иск, който не е предявен и не е разгледал предявения, решението е недопустимо и въззивната инстанция, като го обезсили, следва да изпрати делото на първоинстанционния съд, за да разгледа предявения иск.

Съдът намира предявения иск с пр. осн. чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 86 ЗЗД за връщане на сумата в общ размер от 6500 лева платена без основание за неоснователен и съображенията за това са следните:

Конкретен отговор на въпроса за действието на предварителния договор, сключен от един от съпрузите, без участието на другия, с недвижим имот, притежаван в режим на съпругеска имуществена общност е даден с решение № 87 от 12.6.2020 г по гр.дело № 4051/19 г на ВКС, Четвърто гражданско отделение, постановено след определението по чл.288 ГПК, по настоящото дело, с което е допуснато касационно обжалване на въззивното решение. *С посоченото решение е прието, че предварителният договор не е акт на разпореждане с право на собственост. Правото на собственост върху имота преминава от патримониума на продавача в патримониума на купувача едва при сключването на окончателния договор, респ.от момента на влизане в сила на решението, с което предварителният договор бива обявен за окончателен.* В този момент настъпва транслативния ефект на разпоредителната сделка, т.е. осъществява се разпореждането с вещ, съпругеска имуществена общност, по смисъла на чл.24 ал.4 СК. По отношение на предварителния договор, съгласието на другия съпруг представлява задължително условие за сключване на окончателния договор по съдебен ред, като същото следва да бъде дадено изрично и то в изискуемата от закона форма за действителност, предвидена за самия предварителен договор. Изводите, изложени в цитираното са основани на създадената преди него постоянна и безпротиворечива съдебна практика на ВКС по този въпрос обективирана в решения № 196 от 8.4.2009 г по гр.дело ..367/2007 г на ВКС, Второ ГО, решение № 896 от 24.9.1994 г по гр.дело № 2049/92 г на ВКС, Четвърто ГО, решение № 1415/13.1.2009 г на ВКС по гр.дело ..526/2007 г на ВКС, П. ГО, решение № 503/17.11.2009 г по гр.дело № 1679/2008 г на ВКС, Второ ГО, решение № 1789/31.10.2001 г по гр.дело № 2006/200 на ВКС, П. отделение. Предварителният договор с предмет разпореждане с обща вещ на

съпрузите, бе участие на единия от тях е действителен. Всички тези решения изрично приемат, че за да бъде уважен иска по чл.19 ал.3 ЗЗД е необходимо съгласието на съпруга на обещаателя по предварителния договор, което следва да бъде дадено до момента на постановяване на заместващото окончателния договор съдебно решение във формата, в която е сключен предварителния договор. Настоящият състав на напълно споделя установената съдебна практика.

С оглед изложеното, съдът приема, че сключеният на 04.09.2020 г. предварителен договор между ищцата Р. И. и Р.Б. и ответника Г. И. е действителен и не е налице липса на основание за заплащане на сумата от 6500 лева. Той е действителен, защото представлява само обещание за продажба, той няма транслативно действие, тъй като не прехвърля собственост. С оглед изложеното, предявения иск следва да бъде отхвърлен изцяло.

**По присъждане на направените по делото разноски:**

При този изход на спора право на разноски има ответника. Същият е сторил разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 800 лева заплатено адвокатско възнаграждение в брой.

***Воден от горното, съдът***

**РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от **Р. Н. И.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. ББ. ул. „И.“ №, ет срещу **Г. Х. И.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., жк. И бл вх,ап иск с правно правно основание **чл. 55, ал. 1, предл. 1 ЗЗД, вр. чл. 86 ЗЗД** за осъждане на ответника да заплати на ищеца в общ размер от **6 500 лв.** (на 08.09.2020 г. заплатена сума в размер на 1 000 лв., на 22.12.2020 г. заплатена сума в размер на 4 000 лв. и на 16.02.2021 г. заплатена сума в размер на 1 500 лв.), представляваща заплатена без правно основание сума, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 26.04.2023 г., до окончателното изплащане на сумата.

**ОСЪЖДА Р. Н. И.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. ББ. ул. „И.“ №, ет да заплати на **Г. Х. И.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., жк. И бл вх,ап, на сон. чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **800,00 лева** разноски за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_