

РЕШЕНИЕ

№ 178

гр. Разград, 14.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Анелия М. Йорданова

Членове: Рая П. Йончева

Атанас Д. Христов

при участието на секретаря Дияна Р. Георгиева
като разгледа докладваното от Рая П. Йончева Въззивно гражданско дело № 20213300500297 по описа за 2021 година

за да се произнесе, съобрази следното:

Производство по 258 и сл.ГПК

Делото е образувано на производство пред РОС по в.жалба, депозирана в срока по чл.259 ГПК от В. К. Ц. ЕГН***** срещу Решение №389/26.VII.2021г. по гр.д.№2014/2020г., по опис на РРС.

Позовавайки се на неправилност, необоснованост и незаконосъобразност, жалбоподателката моли за отмяна на решението и за постановяване на ново такова, с което съдът да уважи изцяло исквете □, предявени в условия на обективно кумулативно съединяване против Н. ИВ. Н. ЕГН***** , както следва:

1/ на осн.чл.26, ал.2, предл.III ЗЗД – за обявяване нищожност на договор, твърдян като предварителен такъв за покупко-продажба на недвижим имот, поради сключването му между страните при „липса на предвидената от закона форма“ - липса на основни елементи от дължимото за окончателния договор съдържание;

2/ на осн.чл.34 ЗЗД за връщане на сумата от 2000,00лв., дадена като капаро по договора, твърдян като предварителен такъв за покупко-продажба на недвижим имот ;

В с.з., чрез процесуалния си представител по пълномощие развива съображения за необоснованост на обжалвания съдебен акт поради несъответствие на възприетите от първоинстанционния съд правни изводи с установената по делото фактическа обстановка. Поддържа твърдение за облигационно установени с въззиваемия отношения по устно, неформално сключен на 20.VIII.2019г. предварителен договор за продажба на недв. имот, който като несъответен на предвидената за валидността му писмена форма и при липса на съществени за обявяването му за окончателен реквизити, е недействителен в степен на нищожност. В хипотеза на регламентирания в чл.34 ЗЗД институт на неоснователно обогатяване, моли за връщане на даденото по недействителния договор капаро. Като в допълнение твърди и неизправност на въззиваемия като страна-обещател по невалидно сключения предварителен договор. Поддържа становище за доказаност на предявените от нея искове по основание и размер, и моли за уважаването им. Претендира присъждане на доказано сторени в производството разноски за две инстанции.

В срока по чл.263 ГПК въззиваемият не се е възползвал от правото си на отговор. В с. з., лично и чрез процесуалния си представител по пълномощие , същият оспорва основателността на жалбата и моли за потвърждаване на решението като правилно, обосновано и законосъобразно постановен съдебен акт. Идентично

на въведените в срока по чл.131 ГПК възражения твърди, че не е сключвал предварителен договор и че действително установените с въззивницата облигационни отношения са с преддоговорен по см. на чл.12 ЗЗД характер. Твърди, че като изправна в така установените договорни отношения страна не дължи връщане на процесната сума от 2 000,00лв., договорена и реално предоставена му от въззивницата като „стоп капаро“, гарантиращо изпълнение на поетото от нея задължение за сключването на договор за продажбата на собствения му недвижим имот. Възраженията на въззиваемия по делото се основават единствено на институтите на преддоговорната отговорност (чл. 12 от ЗЗД), задатъка (чл. 93 от ЗЗД) и отменината (чл.308 ТЗ), които правни термини са използвани в отговора на исковата молба. Не заявява претенция за разноски.

Като прецени събраните по делото доказателства, по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на въззиваемата страна, съдът намира за установено следното:

Като подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и от легитимираща интерес от обжалването страна, жалбата е допустима.

При дължимата по реда на чл.269 ГПК проверка, съдът установи, че решението е валидно, а в обжалваните си части и допустимо постановен съдебен акт. Постановено е от законен съдебен състав, в рамките на правораздавателната му компетентност и по същество на надлежно предявените обективно съединени искове. Дадената от съда правна квалификация е съответна на заявената с исквете защита. Както при разглеждане на делото, така и при постановяване на обжалваното решение, първоинстанционният съд е изпълнил задълженията си по чл. 131 и сл. ГПК и не е нарушил процесуалните правила, гарантиращи правото на участие и защита на страните.

Значимите за изхода на делото факти са установени от първоинстанционния съд с допустими по см. на ГПК доказателствени средства, при разпределена между страните тежест на доказване и в съответствие с проявената от тях активност в тази насока. Пред тази инстанция не се ангажират допустими по см. на чл.266 ГПК доказателства и док. средства, въз основа на които да следва извод за различна от установената в хода на първоинстанционното производство фактическа обстановка.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна. Като постановено по същество на предявените му на осн. чл.26, ал.2, предл.ІІІ ЗЗД и чл.34 ЗЗД обективно съединени искове, обжалваното решение е правилно, обосновано и законосъобразно.

В исковата си молба, като обстоятелства предпоставящи правната квалификация и основателността на заявената в петитум защита по чл.26, ал.2 ЗЗД и чл.34 ЗЗД, въззивницата е заявила наличие на предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен на 20.VІІІ.2019г. по устно –неформално постигната между нея –като купувач и въззиваемия като продавач договорка за продажба на имота и при писмено договорено в изпълнение на същата и предоставено на продавача капаро в размер на 2000,00лв.

С жалбата не се въвежда спор по фактите, а по дадената им от първоинстанционния съд и релевантна за изхода на делото правна квалификация, която се споделя изцяло от настоящата инстанция.

По делото са ангажирани писмени и гласни доказателства, които поотделно и в съвкупност дават основание на съда да приеме за опровергано с категоричност твърдението на ищцата за наличие на сключен между нея и ответника предварителен договор за продажба на имот. Правилно и обосновано от доказателствата първоинстанционният съд е приел от правна страна, че между страните са установени единствено преддоговорни отношения, в изпълнение на които и при дължима от страните добросъвестност и грижа, които в нарочно предвидения за това три месечен срок, считано от 20.VІІІ.2019г. не са финализирани от тях със сключване на договор- предварителен или окончателен такъв за продажба на имота. Доказателствата не дават основание да се приеме обвързващи ги с права и задължения по предварителен договор за покупко-продажба на недв. имот, чиято валидност е обвързана с изискване за сключването му в писмена форма и с реквизити, дължими за сключването на един окончателен договор.

Като доказателство по делото са приети и съобразени като относими към спора: публикувана на 22.VІІ.2019г. от въззиваемия в областен вестник обява с характер на оферта за продажба на негов, съсобствен по наследство със сестра му недв. имот. В съдържание на обявата не се установява оферта за цена на имота.

По признание на страните, депозирано като такова съответно в исковата молба и в подадения в срока на чл.131 ГПК отговор, по повод на обявата въззивницата установила контакт с въззиваемия и двамата постигнали договорка за продажба, съответно закупуване на имота на цена в размер на 45 000,00лв. Доказателства, от които да следва за установено, че насрещно постигнатото между тях съгласие за цената на имота е скрепено с подписите им в писмена форма, по делото не се ангажирани. Ноторно е, че цената на предложения за продан имот е съществен реквизит от съдържанието на удостоверен в нот. форма окончателен договор за продажбата, а по см. на чл.19 ЗЗД - съществена, и императивно изискуема за валидността на предварителния договор за продажба клауза.

Фактите, установени с обсъдените до тук доказателства, мотивират от правна страна извод за

преддоговорно установени между страните отношения, в хода на които те легитимират съответно качество на кандидат-продавач и кандидат купувач, задължили се в определен срок с подписването на договор-обещаващ продажбата на имота, но не и на страни по сключен в условия на чл.19 ЗЗД предварителен договор.

Преддоговорните отношения между страните могат да преминат през различни етапи, предхождащи сключването на предварителен договор. Предварителният договор е част от преддоговорните отношения между страните - той има организационен и подготвителен характер спрямо обещания с него окончателен договор между тях. Основните насрещни задължения на страните по предварителния договор, са именно тези за сключването на окончателен договор, като съгласно чл. 19, ал. 2 от ЗЗД предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществения условия на окончателния. В предварителния договор страните могат да включат и други уговорки, респ. - да поемат и други насрещни задължения по него, включително - акцесорни - за неустойка, капаро/задатък и отметнина .

Тези съглашения са нерядко срещани в практиката и имат договорен характер (чл. 8 от ЗЗД), като не е необходимо те да имат съдържанието на чл. 19, ал. 2 от ЗЗД, тъй като не са предварителни договори - достатъчно е в тях ясно да е изразена взаимната насрещна воля на страните, респ. - те да са поели насрещни задължения да продължат преговорите или да сключат предварителен договор в определен срок, при определени условия и пр.

Няма никаква пречка в закона изпълнението и на такива договорни 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 съглашение си обещаят с него - задължат се да сключат предварителен/окончателен договор и уговорят, че едната страна предава на другата определена парична сума, която да служи и като обезпечение за изпълнението на поетото задължение за сключване на предварителен договор, респ. да служи като обезщетение по см. на чл.12 - при неизпълнение на това задължение и/или при отмятане от него - в зависимост от конкретната, подлежаща на тълкуване по чл.20 ЗЗД уговорка, то тази сума има функциите на задатък и на отметнина- уредени съответно с диспозитивните правни норми на чл. 93 от ЗЗД и на чл. 308 от ТЗ.

В тази връзка следва да се посочи, че правилно и в съответствие с изискванията на чл.20 ЗЗД първоинстанционният РРС е тълкувал съдържанието на подписаното между страните на 20.VIII.2019г. съглашение като наложил се в гражданския оборот „договор стоп капаро“, познат още като „договор за стопиране на предлагане“, „ договор за гаранция с купувач“ или като „разписка за депозит“. Видно от същото (вж. д/во на л.8), страните са си обещали в три месечен срок от дата на подписването му - 20.VIII.2019г. да сключат предварителен договор за продажбата на недвижим имот, описан идентично на имота, обявен от въззиваемия за продажба без посредник с публикацията от 22.VII.2019г. в областния в/к „Екип 7“. Така поетото обещание е скрепено с подписите, положени от тях присъствие на св.св. Й.и Ц. съответно-дъщеря на въззивницата и фактическа съжителница на въззиваемия. Разпитани като свидетели и в хода на първоинстанционно производство, в показанията си Йорданова и Цанева сочат на удостоверените в съдържание на договора от 20.VIII.2019г. факти и обстоятелства, включително и относно характера на платената при сключването му сума от 2000,00лв. като капаро, гарантиращо на ищцата, че в срок до три месеца ответникът няма да предлага другиму имота, а от друга страна- обезпечавашо дължимото към купувача изпълнение чрез сключване на договор за закупуването му от ищцата. Обстоятелството, че тези свидетелки са удостоверили с подписа си участие като свидетели и при подписване на „договора стоп капаро“, дава основание на съда да приеме знанието им за характера на този договор, както и за значимостта на предадената по него сума от 2000,00лв. Кое от своя страна дава основание на съда да кредитира показанията на св.св. Йорданова и Силвана Иванова, в които се депозира твърдение за обективизирана от страна на въззивницата неизправност по този договор, която въззиваемият сочи и доказва като основание за задържане на предоставеното му като гаранция капаро.

Договорът „стоп капаро“ няма самостоятелно легално определение, но относно правната му същност в съдебната практика се приема, следното: Той се сключва между кандидат – продавача и кандидат – купувача на конкретно определен недвижим имот и очертава първата стъпка на правоотношение между двамата; Съдържанието му се определя свободно от страните и зависи от това, между кои страни се сключва. Ако е между продавач и купувач той може да се дефинира като договор, по силата на който продавачът се задължава да преустанови за договорения срок предлагането на имота на трети лица и сключването на договор за продажба с друг купувач, а купувачът се задължава да плати определена сума; Стоп капарото е самостоятелен договор със свое собствено съдържание и правна характеристика, който губи своето съществуване, при условие, че между същите страни за същия имот се сключи окончателният договор. Тогава отпада неговото основание. Той подлежи и на разваляне при наличие на предпоставките по чл. 87 и сл. ЗЗД като е възможен и отказ от договора. Съществуването и действителността му не зависят от действителността на предварителния или окончателния договор.

От договора възниква задължението на продавача да се въздържа от действия, които съставляват предлагане на имота на трети лица, сключване на предварителни или окончателни договори с тях. За купувача възниква задължението да заплати гаранция – договорена сума пари, при условието, че ако се постигне съгласие по всички точки и параметри, които той предлага, а откаже да сключи предварителен договор на уговорената дата, ще изгуби гаранцията, която става собственост на продавача.

Ако се сключи предварителен договор, сумата се счита за авансово плащане на покупната цена и се приспада от нея. Ако не се сключи договор, при липса на уговорка, че даденото е задатък и не е уреден неговият статут, сумата подлежи на връщане на основание чл. 55 ЗЗД – платено без правно основание. Ако обаче страните са постигнали писмено съгласие, че предадената от купувача сума е с характер на капаро/задатък (каквото е конкретния случай), то в случай, че кандидатът за купувач се откаже или не спази срока за предварителен договор, той губи правото си да поиска връщане на платения депозит.

При отчетената относимост на кредитираните по делото доказателства, от фактическа страна се следва за безспорно установено, че в рамките на предвидения от страните тримесечен срок, действайки като изправна по същия страна въззиваемият не е предлагал и договарял продажбата на имота с трети за делото лица. Липсват писмени и гласни доказателства, от които да следва за установено, че в рамките на договорения тримесечен срок, доказано изтекъл на 20.XI.2019г. въззивницата е предприела вменените □ в задължение действия по очертаване на приетите от нея параметри на сделката със сключването на писмен предварителен, респ. нот. удостоверен окончателен договор.

Съгласно заявления от ищцата петитум за осъждането на ответника с връщане на платеното от нея капаро по договор, за който се твърди, че като сключен в противоречие с императивната норма на чл. 19, ал.1 и ал.2 ЗЗД е нищожен, районният съд правилно е определил правната квалификация на този иск като такава по чл.34 ЗЗД. От доказателствата по делото обаче се следва за безспорно установено, че въпросната сума е договорена и реално предадена от въззивницата като капаро/задатък на основание, обсъдения по горе като част от установените с въззиваемия преддоговорни отношения, договор „стоп капаро“. Т.е., искът □ за връщане на сумата се явява недоказан на предявеното му основание. Този иск е неоснователен и поради доказаната изправност на ответника, който е изпълнил задължението си да бездейства. Същият е предприел действия по разпореждане с имота едва на 3.II.2020г.

Съгласно разпоредбата на чл. 93, ал.1 от ЗЗД задатъкът служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение. Съгласно чл. 93, ал.2 от ЗЗД ако страната, която е дала задатъка, не изпълни задължението си, другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка, който в хода на преддоговорно установените между страните отношения и по арг. на чл.12 ЗЗД има характер на обезщетение поради недобросъвестността на кандидата за купувач.

В обобщение, въззивният РОС приема предявените от въззивницата искове за неоснователни и недоказани.

Тъй като изводите на настоящата инстанция съвпадат с тези на районния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено като правилно, обосновано и съответно на приложимия мат. закон. При този изход на делото в полза на въззивницата не се следва присъждане на разноски. Въззиваемият не е сезирал съда в срок с искане за присъждане на такива.

По изложените мотиви и в хипотеза на чл.272 ГПК, РОС

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №389/26.VII.2021г. по гр.д.№2014/2020г., по опис на РРС.

Решението е окончателно и по арг. на чл.280, ал.3, т.1, предл.I ГПК не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____