

# РЕШЕНИЕ

№ 90

гр. Габрово, 19.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ГАБРОВО** в публично заседание на двадесет и пети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ива Димова

при участието на секретаря Милкана Ив. Шаханова Балтиева като разгледа докладваното от Ива Димова Гражданско дело № 20224200100452 по описа за 2022 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

Предмет на производството са искове, предявени от М. Й. П. от гр. Габрово, чрез адв. Б. Г. от Габровска адвокатска колегия против П. Д. М. от гр. Габрово. Предявява иск за връщане на недължимо платена сума в размер на 15 000,00 щатски договора, представляваща заплатено капаро и дължима неустойка в размер на 15 000,00 щатски долара, ведно със законната лихва от завеждане на делото. Прави доказателствени искания и претендира разноски.

В исковата молба се твърди, че на 16.08.2022 г. с ответника са сключили предварителен договор за продажба на недвижим имот - Апартамент \*\*\* на ул. „И.“ \*\*\* в Габрово със застроена площ 73 кв.м. за цена от 65 000 щатски долара /подробно описан в н.а. № 184, том, 7 дело № 1893/1994 г. на нотариус Й.П., ГРС/. В хода на преговорите и след подписването на договора са кореспондирали по електронна поща, като на няколко пъти са си разменили писма и са си говорили по телефона. Договорът, който са подписали ищецът е изпратил на ответника по ел. поща и той, след като го е подписал, го е го изпрати в оригинал чрез куриер на DHL. В изпълнение на задължението си по т. 1 от предварителния договор за плащане на цената, ищецът е заплатил сумата 15 000 долара - капаро, по банков път, по банкова сметка, предоставена му от ответника, а остатък от 50 000 долара имал задължението да заплати при изповядване на сделката пред нотариус. Крайният срок за реализиране на покупко-продажбата бил 30.09.2022 г. В края на м. Септември, няколко дни преди крайната дата за изповядване на сделката, ищецът отново изпратил покана до ответника, с която уточнил датата, мястото и часа на сделката. На тази дата, ищецът се е явил пред нотариус И.К., с район на действие Габровски районен съд, с рег.№ 369 при Нотариална камара в 9,30 ч., за изповядване на сделката. Ответникът не се явил, нито изпрати свой представител. В последствие, по телефона му било казано, че щял да му върне парите, но това до момента не се е случило.

Позова се на т. 1 предл. 3-то от предварителния договор, в който изрично е посочено, че при „неизправност“ от страна на продавача - негов отказ да продаде имота, разпореждане с имота в полза на трето лице, наличие на неверни обстоятелства - предварителният договор

се счита за развален по право. Ищецът няма интерес от сключването на сделката, тъй като е предприел действия за закупуването на друг подобен имот. Желаете да му бъдат върнати платените пари, които в момента ответника задържа неоснователно. Счита, че с поведението си ответникът е неизправна страна по договора и на основание т. 1 предл. 3-то от предварителния договор, същият следва да заплати предвидената в договора неустойка - в размер на платеното от него капаро. На 09.11.2022 г. от кантората на адв. Б. Г., от неговата служебна ел. поща е изпратил последна покана до ответника, за връщане на изпратените пари, но отговор и на тази покана до момента няма.

Моли да се постанови решение, с което да се осъди ответника да му заплати исковата сума - 30 000 щатски долара, представляваща заплатеното от него капаро в размер на 15 000 щ.д. и неустойка в размер на 15 000 щ.д., ведно със законната лихва от завеждане на делото и всички направени по делото разноски.

Между страните са разменени съответните книжа.

В законния срок е постъпил писмен отговор от ответника, в който признава и не оспорва исковата претенция до размера на 15 000 щ.д. дадени от страна на ищеца на ответника, като задатък съгласно подписан предварителен договор на 16.08.2022 г. за продажбата на недвижим имот - Апартамент \*\*\* на ул. „И.“ №1А в гр. Габрово. Оспорва предявеният иск за заплащане на неустойка в размер на 15 000 щ.д., както по размер, така и по основание. Не оспорва изложената в исковата молба фактическа обстановка, относно подписан между страните по делото на предварителен договор за продажба на недвижим имот.

Твърди, че действително след кореспонденция по електронна поща и разговори по телефона се стига до договореност за продажбата на Апартамент № \*\*\* на ул. „И.“ \*\*\*, в гр. Габрово за сумата от 65 000 щ.д. С оглед на това от страна на ищеца е подготвен предварителен договор, който е изпратен на ответника по ел. поща и върнат от същия подписан по куриер. На основание горепосочения предварителен договор, от страна на ищеца, по сметка на ответника е преведена сума в размер на 15 000 щ.д. представляващи задатък /капаро/ по сделката.

Посочва обективни обстоятелства свързани и довели до възникналите отношения между страните:

Ответника живее от дълги години в А.. Рядко пътува до България и в повечето случаи разчита на доверени лица и пълномощници при уреждане на делата си. Именно поради това и поради други непредвидени обстоятелства в конкретния случай той не успява да изпълни поетия ангажимент за изповядване на окончателен договор в посочения срок, което не означава, че същият се е отказал от сделката. Ответникът П. М. през м. Юли 2022 г. е упълномощил адв. Б.Б. от ГАК да договори и реализира продажбата на горепосочения недвижим имот с лице, с което са водени преговори за продажбата имота. За целта са подготвени всички необходими документи - пълномощно и декларации заверени в консулска служба в К., А.. В последствие лицето визирано в пълномощното на адв. Б. се отказва от сделката и през м. Август и с г-н М. се свързва ищеца, като след кореспонденция и разговори по телефон се е стигнало до подписване на процесния предварителен договор с дата 16.08.2022 г. Ответникът изцяло е разчитал на пълномощника си адв. Б. да съдейства и реализира тази сделка, но същият разбирайки за новите обстоятелства отказва да се ангажира. Поради тази причина на г-н М. се налага да търси друго лице в Габрово, което да му съдейства за реализиране на продажбата. От страна на адв. Б., той има уверението, че разполага с всички необходими документи за сделка - в частност декларациите по чл. 264 ДОПК, декларациите по чл. 25 от ЗННД и декларациите за ЗМИП. От адв. Б., г-н М. знае, че всички тези документи са предадени в оригинал на ищеца - купувач М. П.. В срока визиран в предварителния договор, г-н М. не успява да намери нов пълномощник, но той не се е отказал от сделката и е разчитал на разбиране от страна на купувача в лицето на ищеца за

създамата се ситуация.

В следствие с пълномощно отново заверено на 22.11.2022 г. в К., А., М. упълномощава нов свой пълномощник К.К. за реализиране на процесната сделка, която обаче не се реализира поради липсата на горесцитираните декларации, които ищеца - купувач отрича да са му предавани от адв. Б..

Счита, че претенцията на ищеца за 15 000 щ.д. неустойка дължима на основание т.1, предложение 3-то от предварителния договор е изцяло неоснователна. В хипотезата на развален поради виновно неизпълнение двустранен договор, който не е за продължително или периодично изпълнение, дължима е единствено неустойка за обезщетяване на вреди от неизпълнението поради разваляне - неустойка за разваляне, ако такава е била уговорена. Считаме, че уговорената по процесния предварителен договор неустойка по т.1, предл. 3-то. не е такава неустойка за разваляне на договора. За да е такава неустойката, следва изрично страните да са посочили, че се дължи за разваляне на договора поради виновно неизпълнение. Страните по процесния предварителен договор са уговорили неустойка за отказ да продаде имота, разпореждане с имота в полза на трето лице, наличие на неверни обстоятелства, но не и в случай на разваляне на договора поради виновно неизпълнение. В този смисъл тълкувателно решение № 7/13.11.2014 г. по гр.д. № 7/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

В предварителния доклад по чл. 140 ГПК, съдът е квалифицирал иска по чл. чл. 87 във вр. с чл. 92 във вр. чл. 86 от ЗЗД, тъй като се иска връщане на заплатено капаро въз основа на сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот и заплащане на неустойка за виновно неизпълнение на договора, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба, като предявени от надлежна страна имаща право на иск срещу надлежен ответник.

**От съвкупната преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното:**

Не се спори, че между страните е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.08.2022 г., по силата на който ищецът, в качеството си на купувач по договора е заплатил сумата от 15 000,00 щ.д. на ответника, в качеството му на продавач на 31.08.2022 г., видно от нареждане за презграничен превод /л.12/. На 21.02.2023 г. сумата от 15 000,00 щ.д. е преведена по банковата сметка на ищеца.

От събраните по делото доказателства се установява, че продавачът по сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот се е задължил да прехвърли окончателно и изцяло собствеността с окончателен договор /нотариален акт/ на купувача до 30.09.2022 г., като купувачът при пълно изпълнение на своите задължения ще има правата по чл. 19 от ЗЗД. По силата на т. 5 от договора, продавачът се е задължил да се яви лично или чрез пълномощник пред нотариус за окончателно прехвърляне на собствеността, съгласно условията по т. 1 до 30.09.2022 г., както и да предостави всички документи установяващи правото на собственост – т. 6 от договора.

Видно от представения констативен протокол от 30.09.2022 г., съставен от нотариус И.К., се установява, че на 30.09.2022 г., в 9,30 ч. пред него се е явил молителя М. Й. П., който е заявил, че до момента между него и продавача П. Д. М., за описания в договора имот, не е извършена сделка, както е указано в предварителния договор и покана. Удостоверено е, че в уречения ден и час в кантората на нотариуса не се явяват П. М. или упълномощено от него лице. Явил се е купувачът М. П., който е заявил, че е готов да закупи имота и да заплати остатъка от продажната цена на продавача.

На 09.11.2022 г., ищецът е отправил покана-съобщение до ответника М. за прекратяване на предварителния договор и искане за връщане на получените суми, която е изпратена по електронен път.

С протокол от 14.2022 г., пред нотариус Й.П. е удостоверено, че са се явили лицата

М. Й. П. и К. Т. К., пълномощник на П. Д. М., като пълномощника е направил изявление, че желае да сключи сделка, а декларациите по чл. 264, ал. 1 от ДОПК и декларациите по чл. 25, ал. 8 от ЗННД в оригинал са предоставени от адвокат Б.Б. на купувача М. Й. П.. Явилият се М. П. е заявил, че договорът от 16.08.2022 г. е прекратен по право още на 30.09.2022 г., поради изтичане на срока, както и втори път с изпратената по електронна поща покана. Взел е становище, че без наличието на декларациите от продавачите по чл. 264, ал. 1 от ДОПК и декларациите по чл. 25, ал. 8 от ЗННД сделката на днешната дата не може да бъде изповядана и не разполага с такива декларации.

Представена е покана по Телепоща от 15.12.2022 г., отправена от Койо К., като пълномощник на П. Д. М., до адв. Б., с която го кани да върни предоставените му декларации в срок до 3 дни.

**При така установената по делото фактическа обстановка от правна страна съдът намира следното:**

Съгласно чл. 92 от ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението без да е нужно те да се доказват. За да се ангажира отговорността на ответника по иска е необходимо да са налице следните предпоставки: да съществува задължение; това задължение да не е изпълнено или да не е изпълнено точно; неустойката да е уговорена между страните и кредиторът да е изпълнил задължението си или да е бил готов да го изпълни.

Според уговореното от страните в т.1, предл. 3 от договора, при отказ от страна на продавача да извърши окончателна продажба на посочения по-горе имот, при разпореждане с имота, както и при неверни обстоятелства в настоящите клаузи от продавача и/или пълномощника им, същият дължи на купувача всички заплатени до момента на неизпълнението им суми в двоен размер и договора се счита за развален. В т.1, предл. 2 от договора е посочено, че купувача следва да заплати на продавача сумата от 15 000 щ.д. капаро /задатък/ по банков път в момента на сключване на настоящия договор и до 30.09.2022 г. продавачът се задължава да прехвърли окончателно и изцяло собствеността с окончателен договор.

В случая се установява, че в договора се съдържат клаузи, чрез които страните са придали на авансово платената сума обезпечителна и обезщетителна функции, чрез изрично уреждане на последиците в случай на неизпълнение. В договора е предвидено, че при неизпълнение от страна на продавача заплатените до момента на неизпълнението суми се дължат на купувача в двоен размер.

От събраните по делото доказателства се установява, че продавачът не е прехвърлил собствеността на процесния имот до 30.09.2022 г. Установено е, че нито той лично, нито негово упълномощено лице се е явило пред нотариуса на уговорената дата, поради което е налице неизпълнение на договорното задължение. Ответникът е имал задължение да предаде на ищеца декларациите по чл. 264, ал. 1 от ДОПК и по чл. 25 от ЗННД, което не е сторено, въпреки че се навеждат твърдения за неправомерно поведение от страна на пълномощника на лицето. Ирелевантно е за делото, че на 14.12.2022 г. ответника чрез упълномощено лице е заявил, че е готов да изпълни. Въпреки това свое изявление той отново не е представил исканите декларации. Заплатената авансово сума от 15 000 щ.д. е върната на 21.02.2023 г.

Налице е неизпълнение и изявлението пред нотариус за готовност за изпълнение, както и връщане на авансово платената сума се извършва, след завеждане на исковата молба на 17.11.2022 г., както и след срока, който е уговорен по договора като краен за сключване на сделката – 30.09.2022 г. На посочената дата ищецът се е явил в кантората на Нотариус И.К. и е заявил готовността си да закупи имота и да заплати остатъка от продажната цена. На 09.11.2022 г. е направено изричното изявление на ищеца, че счита договора за развален и

на 17.11.2022 г. е подал настоящата искова молба пред ГОС.

При тези доказателства се налага извода, че са налице предпоставките за ангажиране отговорността на ответника по иска за заплащане на обезщетение за неизпълнение на договорно задължение. Страните в предварителния договор са уговорили, че желаят да обезпечат вредите от неизпълнението на някоя от тях, ако по причина поведението на едната страна е основание за отказа от договора на другата. Страните са свободни да уговарят различни последици от поведението си при сключването на договор, както и от неизпълнението на всяко отделно поето задължение по него. В случая клаузата за неустойка не противоречи на добрите нрави и не е предвиден друг ред за компенсиране на вредата от конкретното неизпълнение. Уговорената сделка не е изпълнена, не е сключен окончателен договор в срок до 30.09.2022 г. Страните са се договорили, че размера на неустойката е в размер на всички заплатени до момента на неизпълнението суми, а това е сумата от 15 000 щ.д. и в този размер следва да се уважи предъявения иск.

Според даденото разрешение в ТР №7/13.11.2014 г. по гр.д. № 7/2013 г. на ОСГТК на ВКС се дължи неустойка за обезщетяване на вреди от неизпълнението поради разваляне, ако такава е била уговорена, а такава е била уговорена в т. 1, предл. 3 от договора. Налице е уговорка между страните по договора, както и разваляне на договора при отказ, макар изрично да не е заявен, той се установява с бездействието на ответника по финализирането на сделката в срока до 30.09.2022 г.

За претендираните 15 000 щ.д., заплатени като капаро по договора се представи операционна бележка от 21.02.2023 г. от която се установява, че е върнато заплатеното капаро по договора и в тази част исковата претенция следва да се отхвърли, поради плащане.

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал.1 ГПК на ищеца се дължат разноски, за които е представен списък на разноските по чл. 80 от ГПК и договор за правна защита и съдействие. Претендирания адвокатски хонорар е в размер на 5 200,00 лв., който е определен въз основа на исковата претенция в размер на 56 400,00 лв. Направено е възражение за прекомерност от ответната страна. Съгласно чл. 7, ал. 2 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималния размер е 5 162 лв., поради което възражението за прекомерност следва да се остави без уважение и да се присъди претендирания хонорар. Съдът определя, че възнаграждението следва да се присъди върху първоначалната искова претенция, тъй като е заплатено преди подаване на исковата молба и с поведението си ответника е станал причина за завеждане на настоящия иск. Претендира се заплащането на разноски свързани със заплатена държавна такса от 2 268,90 лв. и такси в общ размер на 33,00 лв. Общо претендираната сума, която следва да се присъди на ищеца е в размер на 7 500,00 лв.

Водим от гореизложеното съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** П. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Габрово, ул. „П.“ \*\*\* да заплати на М. Й. П., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Габрово, ул. „Р.“ \*\*\*, \*\*\* сумата от 15 000 щ.д. /28 200 лв.- двадесет и осем хиляди и двеста лева/- неустойка по предварителния договор за покупко – продажба на недвижим имот от 16.08.2022 г., ведно със законната лихва от завеждане на делото – 17.11.2022 г., по предъявен иск по чл. 87 във вр. с чл. 92 във вр. с чл. 86 от ЗЗД.

**ОТХВЪРЛЯ** предъявения иск М. Й. П., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Габрово, ул. „Р.“ \*\*\*, \*\*\* против П. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Габрово, ул. „П.“ \*\*\* за сумата от 15 000 щ.д. /28 200 лв.- двадесет и осем хиляди и двеста лева/ - заплатено капаро по предварителния договор, поради плащане.

**ОСЪЖДА** П. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Габрово, ул. „П.“ \*\*\* да заплати на М. Й. П., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Габрово, ул. „Р.“ \*\*\*, \*\*\* сумата от 7 500,00 лв. /седем хиляди и петстотин лева/ - разноси по делото, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

Решението подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от съобщаването му на страните пред Апелативен съд – гр. Велико Търново.

**Съдия при Окръжен съд – Габрово:** \_\_\_\_\_