

РЕШЕНИЕ

№ 784

гр. София, 12.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Капка Н. Лозева
като разгледа докладваното от Стефан Ис. Шекерджийски Гражданско дело
№ 20231100105802 по описа за 2023 година

иск с пр.осн. чл. 93 от ЗЗД:

Ищецът – **Р. С. М.**, твърди, че на 17.02.2023г. (като купувач), сключил с ответниците - **Г. Ц. Ц.** и **Н. Л. Ц.** (като продавачи), предварителен договор относно Реална част от Поземлен имот с идентифициатор № 00357.5359.2220, област София (столица), община Столична, гр. Нови Искър, район „Нови Искър“, *****

До 16.04.2023г. имотът следвало да се предаде във владение на ищеца и да се сключи окончателен договор.

Било заплатено капаро от 10 000 евро (€).

Освен че до 18.04.2023г. не бил сключен окончателен договор, не била изменена и кадастралната карта.

С оглед изложеното ищецът претендира заплатеното капаро в двоен размер - 20 000 €, ведно със законната лихва и разноси.

Ответниците - **Г. Ц. Ц.** и **Н. Л. Ц.**, оспорват иска:

- ищецът не ги бил поканил да сключат окончателен договор;
- не било заплатено и цялото капаро;
- имало неизпълнение и от страна на ищеца;
- ответниците били осъществили задълженията си в срок; и

Навеждат и други прави доводи.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

от фактическа страна:

Страните са сключили на 17(16).02.2023г. предварителен договор, съобразно посоченото в исковата молба, относно Реална част от Поземлен имот с идентифициатор № 00357.5359.2220, област София.

Не е съвсем ясна точната дата, тъй като цифрата 16 е поправена на ръка на 17. Цифрата е ирелевантна, тъй като не се твърди, че има сключена и друга сделка.

Договорена е цена от 510 000 €, дължима на следните вноски:

- 10 000 € при подписване на предварителния договор (чл. 2, б. а);
- 140 000 € при нотариалното прехвърляне (б. Б);
- 120 000 € до 16.02.2024г. (б. В);
- 120 000 € до 16.02.2025г. (б. Г); и
- 120 000 € до 16.02.2025г. (б. Д);

Това общо дава 510 000 €, което означава, че уреденото в чл. 3 капаро съвпада със сумата по чл. 2а.

Срокът за прехвърляне пред нотариус е 2 месеца от подписването на договора, като междувременно се измени кадастралната карта и кадастралните регистри (чл. 6). Изменението е картата е уговорено в чл. 11 – то е задължение на ответниците. Капарото е договорено в чл. 10 и чл. 15. Не се спори, че то е заплатено, а и е представено Преводно нареждане (л. 12). В чл. 2 и чл. 10 няма договорка относно 10 %.

В чл. 5 действително има уговорка за вписване на ипотека, но след нотариалното прехвърляне на имота.

До ответните са изпращани покани. Първата е Покана от 20.04.2023г., връчена на 26.04.2023г.

Същевременно, до ищеца е изпратено уведомление, че ответниците считат договора за прекратен, на основание чл. 14. То също е получено. Не става ясно обаче в какво се изразява неизпълнението.

16.04.2023г. е неделя.

Ответниците са изявили желание да върнат само 10 000 € – л. 29, но съгласие не е постигнато.

Проекто доклада, с който делото е насрочено, е изготвен на 08.07.2023г. Съобщението е получено от ответниците на 11.08.2023г. (л. 109-10).

Датата на първото о.с.з. е на 06.02.2024г., т.е. след около 5 месеца.

Междувременно, в началото на м. януари (04.01.2024г.), съзнавайки, че към датата на

първото о.с.з., няма да не намират в страната, те са заминали на екскурзия до 17.02.2024г.

от правна страна:

1. Задатъкът служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение.

Ако страната, която е дала задатъка, не изпълни задължението си, другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка. **Ако задължението не е изпълнено от страната, която е получила задатъка, другата страна при отказ от договора може да иска задатъка в двоен размер (чл. 93 от ЗЗД).**

Задатъкът, наречен още капаро (*arrha*), може да служи за потвърждение на сключеното главно съглашение. Може да има и обезщетителна функция - предварително и общо определяне на обезщетението, върху което кредиторът ще има право в случай на неизпълнение (чл. 93, ал. 2 от ЗЗД).

Както бе посочено още в проекта доклада по делото, за да бъде отблъсната претенцията на ищеца, ответниците, чието е материално задължение да инициират изменение на кадастралната карта, следваше да установят, че са го сторили.

Освен това, при евентуално установяване на това обстоятелство, именно те следваше да отправят покана за сключване на окончателен договор, доколкото 2-месечният срок е краен. При възможност да се сключи сделката и по-рано, това е допустимо (*в срок до ...*). Или целта е окончателният договор да се сключи по-бързо, но отлагането във времето е ограничено до 2 месеца. Купувачът няма как да е наясно кога е завършена административната процедура, по която няма задължения.

Или фактическият състав е следният, като стъпките са поредни:

- изменение на кадастралната карта;
- уведомяване на купувача и общо определяне на дата за изповядване на сделката.

До този момента е ирелевантно дали купувачът е в готовност да заплати цената.

- едва при осъществяване на първите две стъпки би възникнала възможността за продавачите, при някаква форма на неизпълнение от страна на ищеца, да задържат капарото.

Нищо от посоченото не е установено от страна на ответниците (чл. 154 от ГПК). Как и по какъв начин ищецът би се снабдил със средства за заплащане е ирелевантно. Това обстоятелство не е предвидено като клауза в договора. Освен това, предполага се добросъвестно поведение, което означава, че до доказване на нещо различно от ответниците, ищецът е бил изрядна страна по сделката.

Обстоятелството, че ответниците са направили опит да се споразумеят като върнат капарото, но в единичен размер, според решаващия орган е признание за неизгодно за страната обстоятелство (чл. 175 от ГПК), а именно – че продавачите са наясно, че са неизправната по сделката страна.

Договорът не е прекратен от тяхна страна, тъй като потестативното право за това не е възникнало (най-малкото не е конкретизирано като твърдение/основание, а и доказано). Само изправната страна може да се откаже от договора и да претендира капарото.

2. Съгласно нормата на чл. 142, ал. 2 от ГПК, съдът отлага делото, ако страната и

пълномощникът ѝ или само пълномощникът не могат да се явят поради препятствие, което страната не може да отстрани. Ответниците са имали предостатъчно време, ако желаят, да организират защита си.

Препятствието е обективно обстоятелство, което страните не могат да предвидят. Настъпило е в близък и предхождащ датата на заседанието момент. По тази причина страната е в невъзможност да се яви в съда. Уважителна причина може да бъде заболяване, военен сбор или природно бедствие (но не и екскурзия) – изброяването е такова, тъй като в случая няма ангажиране на процесуален представител. Поведението на ответниците може да се характеризира само като опит да се шиканира процеса.

Или, искът е основателен – ответниците дължат претендираната сума.

по разноските:

При този изход на делото и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК на ищеца се дължат разноски – **6 364,66 лева**.

Воден от гореизложеното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. 93, ал. 2, изр. 2 от ЗЗД, във връзка с чл. 10 и чл. 15 от Предварителен договор от 17(16).02.2023г., сключен между страните, **Г. Ц. Ц.**, ЕГН *****, притежаващ л.к. № *****, издадена на 27.09.2017г. от МВР-София, и **Н. Л. Ц.**, ЕГН *****, притежаваща л.к. № *****, издадена на 21.06.2017г. от МВР - София, общ адр.: гр. София, ул. „*****, да заплатят на Р. С. М., ЕГН *****, притежаващ л.к. № *****, издадена на 24.01.2022г. от МВР - Пазарджик, гр. Сърница, ул. „*****, съд.адр.: гр. София, ул. *****, тел. *****, e-mail: *****, чрез адв. Г. М. К. от САК, личен номер *****, следното:

- сумата от **20 000 (двадесет хиляди евро) €**, задатък в двоен размер, ведно със законната лихва, считано от 17.05.2023г. до окончателното ѝ изплащане (IBAN: BG*****IC: STSABGSE, при „БАНКА ДСК“ АД, Титуляр: Р. С. М.), както и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК,

- сумата от **6 364,66 (шест хиляди триста шестдесет и четири лева и шестдесет и шест стотинки) лева**, сторени деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____