

РЕШЕНИЕ

№ 190

гр. ХАСКОВО, 23.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ХАСКОВО, I-ВИ СЪСТАВ, в публично заседание на пети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА

при участието на секретаря ДЕЛЯНА Г. ПЕТРОВА
като разгледа докладваното от МИЛЕНА Д. ДЕЧЕВА Гражданско дело № 20225600100600 по описа за 2022 година

Гражданско дело № 600/2022 г., по описа на Окръжен съд – Хасково, е образувано по искова молба с вх. № 7310/10.10.2022 г., подадена от А. С. С. и З. С. Р., и двамата от ****, чрез адв. Т. Т., против ответниците А. Д. Б. и Р. В. Б. и двамата от ****, с която се претендира съдът да обяви сключеният между страните по делото предварителен договор от 07.10.2020 г. за прехвърляне на недвижим имот - „Търговски обект № 3 – бутик, с площ 37кв. м., находящ се в Център – Хасково, парцел IV, С административен адрес бул. „Георги Сава Раковски“ № 2, който е определен за имот с пл. № 2908, в кв. 307 по плана на гр. Хасково, одобрен със Заповед № 205/1981 г., ведно с идеалните части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху описания парцел, за окончателен.

ИЩЦИТЕ –А. С. С. и З. С. Р., чрез пълномощникът си адв.Т. Т. твърдят , че с подписването на Предварителен договор от 07.10.2020 г. страните по него са се споразумели Продавачът да прехвърли на Купувача недвижим имот - „Търговски обект № 3 – бутик, с площ 37кв. м., находящ се в Център – Хасково, парцел IV, с административен адрес бул. „Георги Сава Раковски“ № 2, който е определен за имот с пл. № 2908, в кв. 307 по плана на гр. Хасково, одобрен със Заповед № 205/1981 г., ведно с идеалните части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху описания парцел, при цена в размер на 140 000лв., в сроковете и начините за плащане уговорени писмено. Била е постигната договореност и относно крайния срок, до който имотът следва да бъде прехвърлен, а именно 07.10.2022 г., като до тази дата купувачът следва да е изплатил изцяло договорната цена, съответно продавачът следва да е предприел всички необходими действия за прехвърляне на имота без вещни тежести, ако такива са възникнали.

На 07.10.2020 г. при подписване на предварителния договор ищците-купувачи са заплатили сумата в размер на 5000лв., като съгласно клаузите на договора останалата част от сумата е следвало да се заплаща по банков път. Въпреки изрично посочената в писменото съглашение банкова сметка на продавача-ответник Р. Б., по която следвало да се внасят дължимите вноски, Продавачите направили искане за промяна на банковата сметка, с което ищците се съгласили.

Ищците сочат, че към датата на сключване на предварителния договор ответниците са се задължили да прехвърлят гореописания имот необременен с вещни тежести, като за последното били представени и данни.

Според твърденията в исковата молба по време на действието на предварителния договор ищците добросъвестно внасяли дължимите вноски, като между страните било уговорено плащане на окончателна вноска, с която да се изравнят евентуално дължими суми, достигнати при обменен курс на евро към лева или начислени такси от страна на банките. Такава окончателна вноска в размер на 9100лв. била платена на 04.10.2022 г. и по този начин били изчистени всички натрупани разлики и съответно неустойки за забава.

За периода от сключване на предварителния договор до 04.10.2022 г. ищците са изплатили на продавачите сумата от общо 149 700лв., от които на 07.10.2020 г. - 5000лв., за което била съставена разписка, следващи плащания по банков път в размер на 69 345 евро (135 600лв.), и 9100лв., платени поради забавянния или отклонения от сумата следствие на обмяна на евро в лева. Ищците твърдят, че въпреки така изплатената сума седмици преди явяване пред нотариус за изповядване на сделката ответницата А. Б. е правила опити да принуди купувачите да платят допълнителна сума, варираща от 21 000 до 35 000лв., което било отклонено от бъдещите купувачи с доводи за липса на основание за такова плащане. Допълва се, че в нито един момент от възникване на облигационни отношения между страните А. Б. не е представила данни, че имотът е обременен с ипотека.

На 07.10.2022 г. страните се явили в кантората на нотариус В. М. с рег. № 080, с район на действие РС-Хасково, при което ищците заявили желанието си да сключат окончателен договор. От друга страна обаче според изложените твърдения ответницата Б. не била склонна това да се осъществи и затова по заобиколен начин започнала да търси възможност за отлагане сключването на окончателен договор. При извършена справка за недвижимия имот било установено, че имотът е ипотекиран в полза на трето лице. Тогава нотариус В. М. разяснила, че съгласно т. 3.1.2. от предварителния договор в случай на неизпълнение на задълженията по т. 2.4. (при наличие на тежести върху имота продавачът е длъжен преди изповядване на сделката пред нотариус да заличи тежестта и представи официален документ, удостоверяващ заличаването ѝ по предвидения в закона ред) и т.2.5 (продавачът се задължава до окончателното изповядване на сделката пред нотариуса да не продава/заменя имота на/с трето лице, да не сключва с други лица предварителни договори покупко-продажба). Купувачът има право да развали договора с едностранно писмено волеизявление, като получи цялата сума до момента в двоен размер. На посочената дата 07.10.2022 г. нотариус В. М. съставила констативен протокол. В него според твърденията на

ищите били описани обективирани от А. Б. лично и като пълномощник на Р. Б. волеизявления, с които признавала извършените от бъдещите купувачи плащания, но отказвала да сключи окончателен договор, поради липса на готовност за това.

Правният интерес от предявяване на иска се обосновава с наличието на съмнения относно добросъвестното изпълнение на задължението на продавачите и опасността същите да се разпоредят с недвижимия имот-предмет на сключения предварителен договор.

Така аргументирано се иска съдът да постанови решение, с което да обяви сключеният между А. С. С. и З. С. Р., от една страна, като купувачи и А. Д. Б. и Р. В. Б., от друга, като продавачи, Предварителен договор от 07.10.2020 г. за прехвърляне на недвижим имот - „Търговски обект № 3 – бутик, с площ 37кв. м., находящ се в Център – Хасково, парцел IV, с административен адрес бул. „Георги Сава Раковски“ № 2, който е определен за имот с пл. № 2908, в кв. 307 по плана на гр. Хасково, одобрен със Заповед № 205/1981 г., ведно с идеалните части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху описания парцел, за окончателен.

ОТВЕТНИЦИТЕ-А. Д. Б. И Р. В. Б.,чрез пълномощника си **адв.А. В.-АК-Хасково** в едномесечния срок по чл. 131 от ГПК са депозирали писмен отговор на подадената искова молба, в който изразяват становище за допустимост, но неоснователност на иска.

Признават факта на сключване на предварителен договор с ищите, както и предмета на същия.

По отношение на твърдението, че предварителният договор е изготвен въз основа на представен от продавачите документ за собственост, а именно: нотариален акт за продажба на недвижим имот № 20, том III, рег. № 3061, дело № 648 от 98 г., сочат, че предварителният договор не съответства в пълнота на неговото съдържание. В нотариалния акт обектът бил индивидуализиран с граници и съседи от четири страни, а в предварителния договор за продажба на недвижим имот била посочена само една граница: улица и на нея дърво, което не било траен ориентир. В тази връзка се навежда възражение за нищожност на предварителния договор, тъй като обекта не бил индивидуализиран с посочени граници/съседни поне от три страни.

Оспорва се твърдението на ищите, че са имали уговорка за размера на последната окончателна вноски, с която да се изравнят евентуално дължими суми, несъществени по своя характер да изменят волята на страните, при обменен курс на евро към лева или начислени такси от страна на банките, както и че с плащане на сумата от 9100 лева извършена на 04.10.2022 година, чрез „Уникредит Булбанк“ АД, са погА.и всички натрупани разлики и неустойки за забава. Твърди се, че между страните по делото такава уговорка не е имало. Освен това, така изложеното противоречало на клаузата в предварителния договор относно уговорената неустойка в размер на 10 % от стойността на имота. Според ответниците внесените 9 100 лева не са равностойни на дължимата от ищите неустойка за забава в размер на 10% от 140 000 лева.

Ответниците твърдят, че от подписването на предварителния договор до момента на изготвяне на констативния протокол от 07.10.2022 год. ищците не били коректни във възникналите договорни отношения. Цитира се клаузата по т. 2.7. от предварителния договор, в която били предвидени сроковете и начините за плащане на цената.

Съгласно предварителния договор ищците трябвало да преведат сумата от 15000 лева до 16.10.2020 година. Те направили три вноски на 21.10.2020г. - 5000 лева, на 23.10.2020 год. - сумата от 4 872 лева и на 19.11.2020 година - 4,830 лева или общо 14 702 лева. Останалите 300 лева ищците превели на 21.12.2020 година, т.е. със закъснение повече от два месеца.

Оспорва се твърдението на ищците да са платили общо сумата от 149 700 лева. Според изложеното от ответниците получената до момента сума било в размер на 132,736 лева. При прибавяне на т.нар. окончателна вноска от 9100 лева и тази от 7 299 лева (и двете получени на 04.10.2022 г.) сумата възлизала общо 149 135 лева. Това обаче не обосновавало извод, че ищците са изплатили изцяло задълженията си по предварителния договор, доколкото останала дължима и непогА.а неустойката в размер на 14,000 лева.

Твърдят, че причина за неключването на окончателен договор на 07.10.2022 г. станала забавеното изпълнение на задължението за плащане на цената за недвижимия имот.

Ответниците сочат, че поради нарастваща инфлация в страната и поскъпване цените на недвижимите имоти, след предварителен разговор с ищците, Б.и подготвили Анекс към предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2020 година за изменение на договорената цена от 140 000 лева на 170 000 лева. Същият обаче не бил приет и подписан от ищците.

Относно заличаването на ипотеката върху процесния имот към 07.10.2022 година ответниците твърдят, че с неспазването на сроковете за плащане на договорната цена ищците възпрепятствали ответници да си изпълнят посоченото задължение, тъй като за заличаването на учредената ипотека били необходими не по-малко от 10 дни, съгласно чл. 6 ал.2 от Договора за банков кредит от 12.03.2020 година, а последното плащане било непосредствено преди датата за сключване на окончателния договор.

Поради изложените съображения се искат съдът да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск. Правят възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

В срока по чл. 211, ал. 1 от ГПК е предявен насрещен иск от ищците А. Д. Б. И Р. В. Б., чрез пълномощника им адв.А. В.-АК-Хасково, с който се претендира осъждане на ответниците А. С. С. и З. С. Р. да заплатят сумата от 14 000лв., ведно със законната лихва, считано от завеждане на насрещения иск до окончателното изплащане на сумата.

ИЩЦИТЕ ПО НАСРЕЩНИЯ ИСК-А. Д. Б. И Р. В. Б., чрез пълномощника си адв.А. В.-АК-Хасково твърдят, че на 07.10.2020 година в град Хасково между страните по делото е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който ищците като продавачи, обещали да прехвърлят на ответниците като купувачи, чрез нотариален акт , следния свой собствен недвижим имот, а именно: Търговски обект №

3/три/- бутик, с площ от 37 / тридесет и седем/ кв. метра, който обект след извършено преустройство, съгласно одобрен архитектурен проект, представляващ обособена част от I /първи/ етаж в четириетажна жилищна сграда, находяща се в зоната Център-Хасково, парцел IV /четвърти/, с административен адрес: бул. „Георги Сава Раковски” № 2, който е отреден за имот с пл. № 2908 , в кв. 307 по плана на гр. Хасково, одобрен със заповед № 205/81 г., ведно със съответните идеални части от сградата и от отстъпеното право на строеж върху описания по-горе парцел, при граници на търговския обект: от една страна улица, дърво за сумата от 140 000 лева /сто и четиридесет хиляди лева/.

Имотът бил описан по наличните у ищците документи за собственост, а именно: нотариален акт за продажба на недвижим имот № 20, том III, рег. № 3061, дело № 648 от 98 година.

Посочени са данните по Схема № 15-806529-02.11.2018 год. на СГКК- Хасково, съгласно която самостоятелният имот е с идентификатор (СОС) 77195.723.92.1.10 по КККР на гр. Хасково, общ. Хасково, обл. Хасково, одобрени със заповед № РД-18-63/05.10.2006 год. на Изпълнителния директор на АК. Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР. Адрес на имота: гр. Хасково, п.к. 6300, бул. Георги Сава Раковски“ № 2, ет.0. Самостоятелният обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 77195.723.92; Предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност; Брой нива на обекта: 1; Посочена в документа площ : 37.00 кв.м. Прилежащи части: ведно със съответните идеални части от общите части на сградата. Ниво: 1. Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 77195.723.92.1.11; 77195.723.92.1.9; под обекта: няма; Над обекта: 77195.723.92.1.21; 77195.723.92.1.20; стар идентификатор: няма.

Излагат се твърдения, че уговорената продажна цена на процесния обект по предварителния договор била 140 000 лева, която ответниците-бъдещи купувачи се задължили да я изплатят по следния начин: изплащане на капаро от 20 000 лева, представляващо част от договорената сума от 140 000 лева, като бил договорен начин за изплащане и на капарото, а именно: 5000 лева - при подписване на предварителния договор, което да се удостовери с разписка, а останалите 15 000 лева да се изплатят до 16.10.2020 година по банков път с превод по банкова сметка IBAN BGBPBI 7926 1065 3019 01 в Пощенска БА. с титуляр Р. В. Б.. Останалите 120 000 лева ответниците се задължили да изплатят за 24 месеца, като на всяко тримесечие да плащат по банков път по посочената банкова сметка, минимална сума от 10 000 лева, но не по-късно от 07.10.2022 година, когато трябвало да се изповядва сделката от нотариус.

Ищците сочат, че било договорено при забава на изискуемо задължение всяка от страните да дължи на другата неустойка от 0,1 % от стойността на имота, за всеки ден от забавата, но не повече от 10 % от стойността на имота, а когато забавата продължи повече от 7 дни, изправната страна може да развали договора с едностранно писмено волеизявление като купувачите-ответници да имат право при разваляне на договора да получат платената до момента сума в двоен размер, а продавачите-ищци при същите условия да задържат

платения задатък.

В случая ответниците били неизправна страна. Вместо да платят сумата от 15 000лв., представляваща част от капарото по договора до 16.10.2020 година, плащането било извършено на вноски като на 21.10.2020 година платили 5000 лева; на 23.10.2020 година - 4 872 лева и на 19.11.2020 година - 4 830 лева и останало за плащане още сумата от 300 лева, която ответниците превели едва на 21.12.2020 година.

С тези си действия ответниците изпаднали в забава повече от 7 дни и дължали неустойка от 10 % от 140 000 лева или в размер на 14,000 лева.

Освен неустойката, ответниците дължали още суми по договорените 140 000 лева, които в нарушение на договорения график за погасяването им, изплатили частично в навечерието на 07.10.2022 година след многократни напомняния и съобщения по „вайбър“, с което станали причина за осуетяване изповядването на сделката. Ищците по насрещния иск били готови с изискуемите документи за сключване на окончателен договор, оформен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот - нотариален акт за собственост на обекта, схема от СГКК- Хасково, данъчна оценка от Община Хасково и други, но поради частичното изпълнение на паричното задължение от страна на ответниците/купувачи по предварителния договор, сделката не се състояла. Платената сума от 9 100 лева на 04.10.2022 година непосредствено преди 07.10.2022 год., окачествена от ответниците като окончателно дължима неустойка се различавала от тази уговорена в предварителния договор, тъй като в тази сума били включени и други компоненти-такси за превод на суми, разлика в курс евро към лева за извършените преводи по банков път и пр., които не били уговаряни между страните и не било посочено каква част от тази сума представлява договорената неустойка. Освен това административните разходи при преводи на суми по банков път били за сметка на лицето, което извършва превода. Заради тези действия на ответниците, ищците били възпрепятствани да заличат вписаната ипотека върху процесния имот, за което били необходими не по-малко от 10 дни, съгласно чл. 6 ал.2 от Договора за банков кредит от 12.03.2020 година. Тези обстоятелства обусловили възражението на продавачите на 07.10.2022 година да не се сключи окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот, т.е. неплащането на цялата дължима сума по предварителния договор, сключен между страните по делото на 07.10.2020 година, което продавачите заявили пред нотариус В. М. от гр. Хасково и което било вписано в съставения от нея констативен протокол от 07.10.2022 година.

Ищците излагат още, че с цел уреждане на спорните въпроси и финализиране на сделката, многократно търсили по телефона ответниците, но за времето от 23.08.2022 год. до 20.09.2022 година телефоните им били изключени и поради тази причина не успели да осъществят необходимата комуникация. Впоследствие ответниците заявили, че искат възстановяване на заплатената в изпълнение на предварителния договор сума, като в тази връзка отправили заплахи спрямо продавачите. Освен това А. С. С. подал жалба до Районна прокуратура-Хасково против А. Б., за което била заведена прокурорска преписка № 4641/2022 год. и на 28.11.2022 година същата била призована в РПУ-Хасково да дава

обяснения по нея. Ишците обобщават, че А. С. С. и З. С. Р. водят дело пред Окръжен съд Хасково по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване на предварителния договор за окончателен, а от друга страна настойчиво искат парите, които са дали по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот.

Оспорва се твърдението на ответниците/купувачи имотът да е ипотекиран след сключване на предварителния договор. С договор за банков кредит продукт „Бизнес Помещения“ № BL71626 от 12.03.2020 год. била учредена и вписана ипотека на имота, за което били уведомени както фирмата посредник, така и ответниците и родителите им. Замисълът бил ишците да използват двете години, през които ответниците дължат суми по предварителния договор, за да се възползват от предимствата на ежемесячните погасявания на кредита и уговорения нисък лихвен процент.

Правния интерес от предявяване на иска се обосновава с неизпълнение на задължението за плащане на цената в уговорения срок.

С тези доводи се иска съдът да постанови решение, с което да осъди ответниците А. С. С. и З. С. Р. сумата в размер на 14,000 лева, представляваща 10 % от стойността на недвижимия имот в размер на 140 000 лева по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2020 година, ведно със законната лихва от завеждане на насрещния иск до окончателното изплащане на сумата.

ОТВЕТНИЦИТЕ ПО НАСРЕЩНИЯ ИСК-А. С. С. и З. С. Р., чрез адв. Т. Т.-АК-Хасково, с депозирания писмен отговор изразяват становище за допустимост, но неоснователност на насрещния иск. Сочат, че насрещната искова молба съдържа признание на факта на плащането на сумата от 140 000лв., както и на допълнителната неустойка за забава в размер на 9100лв. С. и Р. намират за несъстоятелно твърдението на ответниците, че нямали достатъчен срок за изпълнение на задължение за заличаване на вещната тежест, тъй като имали ясна представа за крайния срок на договора. Според ответниците по насрещната искова молба причината поради която не е извършеното соченото действие е липсата на средства за погасяване на задължението към ипотекарния кредитор. Оспорват твърдението, че при сключване на предварителния договор са били уведомени за учредената ипотека.

Поради изложените съображения се искат от съда да постанови решение, с което да отхвърли предявения иск, евентуално-решението да бъде при условията на чл. 362 от ГПК.

Хасковският окръжен съд след преценка доводите на страните и обсъждане на събраните по делото доказателства,поотделно и взети в тяхната съвкупност,приема за установено от фактическа страна следното:

По делото е безспорно установено,че на 07.10.2020 г. страните по делото са сключили Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот - „Търговски обект № 3 – бутик, с площ 37кв. м., находящ се в Център – Хасково, парцел IV, С административен адрес бул. „Георги Сава Раковски“ № 2, който е определен за имот с пл. № 2908, в кв. 307 по плана на гр. Хасково, одобрен със Заповед № 205/1981 г., ведно с идеалните части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху описания парцел, при

граница на търговския обект: от една страна улица, дърво за сумата от 140 000 лв., като имотът е описан по представени от продавача документи за собственост, а именно: Нотариален акт за продажба на недвижим имот №20, том 3, рег. №3061, дело №648 от 1998 г. Страните се постигнали съгласие продавачът да прехвърли правото на собственост по предвидения в закона ред на описания недвижим имот на купувача в срок до 07.10.2022 г. Съгласно т.2.1 в случая, че нотариалният акт не бъде сключен по-рано на 07.10.2022 г. в 10.00 часа страните се задължават да се явят в кантората на нотариус В. М., рег. №080. В т.2.4 продавачът декларира, че е единствен и пълноправен собственик на имота предмет на предварителния договор, като при наличието на тежести върху имота, продавачът е длъжен при изповядване на сделката пред нотариус да заличи тежестта и представи официален документ, доказващ заличаване на тежестта по предвидения в закона ред. Съгласно т.2.6 купувачът се е задължил да изплати на продавача капаро/задатък/ сумата от 20 000 лв., от които 5000 лв. в брой при подписване на договора и 15 000 лв. по банков път до 16.10.2020 г. по посочена банкова сметка. В т.2.7. е предвидено, че купувачът следва да изплати остатъка от 120 000 лв. за 24 месеца, като на всяко тримесечие се задължава да плаща по банков път минимална сума от 10 000 лв., като остатъка от 120 000 лв. трябва да бъде платен преди изповядването на сделката при нотариуса. Съгласно предвидените в договора отговорности и санкции в т.3.1.1 е предвидено, че в случай на забава от страна на продавача да изпълни свое изискуемо задължение, той дължи неустойка за забава в размер на 0,1% от стойността на имота за всеки ден от забавата, но не повече от 10% от стойността на имота. Ако забавата продължи повече от 7 дни купувачът има право да развали договора с едностранно писмено волеизявление, като получи платената до момента сума в двоен размер. По т.3.2 е предвидено, че в случай на забава от страна на купувача да изпълни свое изискуемо задължение, тъй дължи неустойка за забава в размер на 0,1% от стойността на имота за всеки ден на забавата, но не повече от 10% от стойността на имота. При забавено изпълнение на свое парично задължение купувачът дължи неустойка в размер на 0,1% от стойността на дължимата сума за всеки ден на забавата, но не повече от 10% от стойността на имота.

Видно от приетата като доказателство по делото разписка от 07.10.2020 г. е, че купувачите по предварителния договор са платили на продавачите в брой сумата от 5 000 лв., представляваща капаро/задатък/, съгласно договора. Представената разписка не е оспорена.

От заключението на назначеното по делото вещо лице Р. М. К. се установява, че ишците са извършили плащания по процесния предварителен договор заедно с капарото от 5000 лв., платено на ръка, в общ размер на 140 043,51 лв. Тъй като договореното капаро е в общ размер на 20 000 лв. и от него са били платени при подписване на договора 5 000 лв. в брой вещото лице сочи, че ако се приеме, че останалите извършени плащания от ишците до 15 000 лв. макар и изплатени след договорения срок 16.10.2020 г. са капаро, то тогава плащанията извън тези суми са 120 043,51 лв. Общо платената сума по договора е в размер на 140 043,51 лв. плюс платена неустойка на 04.10.2020 г. в размер на 9 100 лв., при което общият сбор на плащанията извършени от ишците възлиза на сумата от 149 141,51 лв. В

устния си доклад вещото лице сочи, че плащанията на ищците са били извършени в „Юробанк България“ АД, „Първа инвестиционна БА“ АД и чрез „Изи пей“, така както са отразени и в изготвената таблица в заключението.

От допълнителното заключение на вещото лице Р. М. К. се установяват два варианта на изчисление на дължимата неустойка по договора извършено въз основа на клаузите на предварителния договор и плащанията до 04.10.2022г. Вещото лице е посочило два варианта на размера на неустойката като е отразило в заключението си, че при първия вариант неустойката е в размер на 536,37лв., като този размер е изчислен съгласно договореното между страните, че при забавено изпълнение на свое парично задължение, купувачът дължи неустойка в размер на 0,1 % от стойността на дължимата сума за всеки ден на забавата, но не повече от 10% от стойността на имота. При втория вариант неустойката е в размер на 14 000лв., като този размер е изчислен съгласно договореното, че в случай на забава от страна на купувача да изпълни свое изискуемо задължение, той дължи неустойка за забава в размер на 0,1% от стойността на имота за всеки ден на забавата, но не повече от 10% от стойността на обекта. В устния си доклад по допълнителното заключение вещото лице в съдебно заседание на 05.06.2023г. установява, че при определяне размера на неустойката е срещнала затруднение и поради това е дала същата в два варианта, разчитайки т.3.1.1 и т.3.2 от процесния договор, в които според експерта има противоречие. В първия вариант вещото лице е взела предвид всички извършени плащания и е проследило датите, на които те са извършени и забавата, която се получава всеки ден, но върху стойността на дължимата сума. Ако се приеме, че неустойката следва да се изчислява като 0,1% върху стойността на имота 140 000лв. ,то тогава тази неустойка е в размер на 14 000лв. От допълнителното заключение се установява също, че общите преводи на ищците към 04.10.2020г. са в размер на 135 043,51лв., а на посочената дата е извършен и превод за неустойка в размер на 9100лв. и като се вземе предвид и капарото дадено на ръка при подписване на договора в размер на 5000лв. то общата платена сума по договора е 149 143,51лв.

От приетото като доказателство копие,надлежно заверено, на Констативен протокол от 07.10.2020г. съставен пред нотариус В. М. се установява, че посочената дата са се явили ищците и ответницата А. Б., като ищците са заявили, че са изплатили всички дължими суми по договора ,включително и неустойка в размер на 9100лв. и държат на днешната дата да им бъде прехвърлена собствеността на имота с нотариален акт, както и че не им е било известно, че върху имота има учредена вещна тежест. Ответницата Б. е заявила, че е съгласна да бъде подписан анекс към предварителния договор, за да бъде определен срок за заличаване на договорната ипотека и тогава да бъде сключен нотариален акт за прехвърляне на имота, но че има претенции към размера на неустойката.

От показанията на разпитаните по делото свидетели В.Е.И. и Е. М. П. се установяват отношенията между страните по делото след сключване на предварителния договор от 07.10.2020г. и поведението на всяка една от тях към момента на уговорената дата 07.10.2022г. за сключването на окончателния договор за покупко-продажба на

процесния недвижим имот пред нотариус. В показанията си свидетелката В. Радинова М., която е нотариуса изготвил констативния протокол от 07.10.2022г., посочва, че сделката не е била осъществена на посочената дата, тъй като страните имали претенции една към друга – продавачите за неустойка за закъснение на плащанията. Сочи още, че не си спомня дали ответниците са имали готовност с необходимите документи за осъществяване на сделката, тъй като към изготвения констативен протокол такива не били приложени. Установява още, че при проверка за наличието на тежести върху имота е установила, че същият е обременен с ипотека и когато станало въпрос защо тази ипотека не е вдигната продавачката Б. отговорила, че не разполага с финансова възможност да я заличи, защото не е получила всички пари. От обясненията на ответницата по първоначалния иск А. Д. Б., дадени на основание чл.176 от ГПК се установяват причините за невъзможността да се вдигне или заличи ипотека върху процесния имот към 07.10.2022г., както и задълженията на ишците по повод заплащането на договорената неустойка предвид забавата в плащанията.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

По предявеният иск с правно основание чл.19 ал.3 от ЗЗД.

Предварителният договор за покупко – продажба на недвижим имот, е съглашение, по силата на което страните по него поемат насрещни задължения едната да продаде, а другата да закупи обещаният недвижим имот при определена цена. Достатъчно е да е спазена формата на договора, когато такава се изисква (арг. от чл. 19, ал. 1 ЗЗД, когато се касае за сключване на окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма), а също и да има уговорки относно съществените условия на окончателния договор. При неизпълнение на насрещните задължения на страните по предварителния договор, с оглед целта, за постигането на която е сключен – да се подготви и извърши впоследствие окончателен продажбен договор, всяка една от тях може да предяви иск за сключване на окончателния договор.

Наред с посочените по – горе предпоставки за уважаване на иска, е необходимо към момента на вписване на исковата молба ответникът – продавач да е титуляр на правото, което ще бъде прехвърлено със съдебното решение, и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо. Изискуемостта на това задължение настъпва с изтичането на уговорения между страните срок за сключване на окончателния договор.

Когато падежът на задължението за сключване на окончателния договор е уговорен като календарна дата и/или като определен срок от сключването на предварителния договор, изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок. Ако към този момент купувачът не е изпълнил задължението си за плащане на цената и е неизправна страна по договора, правата на продавача се уреждат от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.

Обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключването на окончателния. Самият закон допуска такава хипотеза и регламентира възможността да се

обяви за окончателен предварителен договор за покупко - продажба, по който не е платена цялата цена, както и разписва условията, при които се реализира тя – както по отменената процесуална уредба - чл. 297, ал. 1 ГПК (отм.), така и по действащия ГПК - чл. 362, ал. 1 ГПК. Необходима предпоставка за това е съществуването на правна връзка между страните, основана на валиден предварителен договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния договор, който не е развален или прекратен.

Дори и в производството по иска с правно основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД да се установи, че ищецът – купувач е неизправен и неизпълнението на задължението за заплащане на цената не се дължи на обективни причини или на забава на кредитора, това обстоятелство не е пречка за уважаването на иска, когато то не е довело до прекратяване на облигационната връзка между страните. При виновно неизпълнение от страна на купувача по предварителния договор в полза на ответника - продавач се е породило правото да го развали. След като той не е упражнил това право с изявление до купувача преди предявяването на иска или в хода на производството, то и за двете страни е налице интерес от запазването на облигационната връзка и осъществяването на крайния резултат, към който е насочена – сключване на окончателния договор. В този случай с постановеното по делото решение съдът ще разреши спора относно точния размер на дължимата по договора цена, като уважи иска, но при прилагане на посоченото в чл. 362, ал. 1 ГПК условие цената да се плати в двуседмичен срок от влизане на решението в сила. В този смисъл са мотивите на ТР №4 от 09.05.2023г., на ОСГТК на ВКС, по аргумент на които в настоящето производство следва да се прецени основателността на исковата претенция на ищите, поведението на страните по предварителния договор и последиците от неключването на окончателния договор за покупко-продажба на недвижим имот на посочената в този договор дата 07.10.2022г.

Успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД предполага положителното установяване на няколко предпоставки: **1.** наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; **2.** качеството "изправна страна", респ. неизправността на ответника, т. е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; **3.** настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; **4.** принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и **5.** наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността - чл. 363 ГПК.

Анализа на събраните по делото доказателства водят до единствено възможния извод, че страните по делото страните са обвързани от валиден ,действителен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2022г. , по който договор купувачът е заплатил изцяло договорената между страните цена в размер на 140 000лв. Задължението на ищите е изпълнено окончателно до датата, на която е следвало да бъде сключен окончателния договор пред нотариус- 07.10.2022г. Договорената цена е била 140 000лв.,а в случая ищите са заплатили по предварителния договор общо

сумата от 149 141,51лв., в която сума е включена и платена неустойка по договора в размер на 9100лв., в какъвто смисъл е първоначалното заключение на вещото лице икономист, което съдът кредитира тъй като същото не е оспорено от страните и е компетентно и безпристрастно дадено.

В тази връзка съдът намира за неоснователни възраженията на ответниците, че предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот е нищожен поради липса на индивидуализиращ белег-границите на имота. Параметрите на имота предмет на предварителния договор са в достатъчна степен индивидуализирани, тъй като е посочено, че предмет на предварителния договор е „Обект 3-бутик с площ от 37 кв., който обект след извършено преустройство, съгласно одобрен архитектурен проект, представляващ обособена част от 1 етаж в четириетажна жилищна сграда, находяща се в зоната Център-Хасково, парцел 4, с административен адрес:бул.“Г.С.Раковски“ №2, който е отреден за имот с пл.№2908 в кв.307, одобрен със заповед №20581981г., ведно със съответните идеални части от сградата и отстъпеното право на строеж върху описания по-горе парцел, при граници на търговския обект: от една страна улица, дърво. Не е налице неопределеност тъй като имота е в достатъчна степен индивидуализиран , а и в предварителния договор изрично е посочено, че имота е описан от представения от продавача документ за собственост, а именно:Нотариален акт за продажба на имот №20 ,том 3,рег.№3061, дело №648 от 1998г. Друг е и въпроса, че между страните по делото липсва спор относно факта, кой именно имот е предмет на предварителния договор, който имот представлява и обособена част от първи етаж в четириетажна сграда, в парцел 4, отреден за имот №2908 в кв.307 по плана на гр.Хасково ,одобрен със Заповед №205/1981г.,а в насрещна искова молба на ответниците по първоначалния иск не оспорват и изрично посочват настр.2 как се индивидуализира имота,а именно: по схема №15-806529/02.11.2018г. на СГКК-Хасково,приета като доказателство в настоящето производство.

Предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2020г. не е нищожен и поради противоречие с добрите нрави, тъй като посочените разпоредби на т.3.1.1 и т.3.3 от този договор не касаят предмета и основните насрещни задължения на страните по този договор насочени към постигането на неговата цел, а именно: сключения предварителен договор да се реализира като окончателен или доброволно от страните съгласно договореното или по съдебен ред. Посочените разпоредби не касаят съществените условия на договора,тъй като ако се приеме обратното би се обезсмислило сключването му. Наличието на определени противоречия и съмнения по отделни клаузи във връзка с неизпълнението на изискуеми задължения на страните не би могло да доведе до нищожност на целия договор поради противоречие с добрите нрави .Чрез тълкуване на посочените клаузи би могло да се достигне до волята на страните за вписването им в договора, но не и до неоснователно обогатяване на която и да е от тях.От друга страна дори тези клаузи да се изключат от съдържанието на договора, същите на биха могли да променят извода за наличието на действителен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот .В тази връзка не е нищожен и поради наличието на

противоречиви и взаимноизключващи се изисквания при уреждане на облигационните отношения между страните в случай на забава на купувача при неизпълнение на задълженията по договора, свързани със заплащането на неустойка и нейният размер, така както е посочено в т.3.2. Неустойката е акцесорно вземане и същата не обуславя и не е включена в предпоставките уредени от законодателя за сключването на окончателен договор по смисъла на чл.19 ал.3 от ЗЗД.Извод в посочения смисъл се налага и от самите противоречиви твърдения на ответниците, които от една страна твърдят, че договореното по т.3.2 е нищожно, а от друга страна предявяват насрещен иск, с който претендират присъждането именно на такава неустойка.

Основното в случая е, че с процесния предварителен договор от 07.10.2020г. се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор .

Следващата предпоставка за уважаването на иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД е свързана с установяване на факта,че ишците са "изправна страна" по предварителния договор, респ. ответникът да е неизправен, тъй като със своето бездействие, той е препядствал сключването на окончателния договор.

От събраните по делото писмени и гласни доказателства съдът счита, че се установява,че ишците са изправна страна по предварителния договор, тъй като същите са изпълнили основното си задължение по този договор да заплатят продажната цена на имота преди 07.10.2022г., на която дата ответниците са се задължили да прехвърлят правото на собственост върху имота. В случая съгласно т.2.1 е налице уговорен между страните падеж на задължението за сключване на окончателния договор, който е уговорен като срок и до определена календарна дата от сключването на предварителния договор. Изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок. Ако към този момент купувачът не е изпълнил задължението си за плащане на цената, което го прави неизправна страна по договора, правата на продавача следва да се уредят съгласно разпоредбата на чл. 362, ал. 1 ГПК.Ако обаче към този момент купувачът е изпълнил задължението си за заплащане на цената на имота той е изправна страна по договора и ако продавача не му прехвърли собствеността купувачът има право да иска сключването на окончателен договор като предяви иск по чл.19 ал.3 от ЗЗД и реализира успешно правата си по този иск.

Очевидно в настоящият случай е, че цялата договорена цена за имота,предмет на предварителния договор 140 000лв. към 04.10.2022г. е платена от ишците, поради което съдът счита,че същите са изправна страна по предварителния договор. Т.е. плащанията по договора са приключили няколко дни преди самата договорена между страните дата 07.10.2022г., на която да се осъществи окончателното прехвърляне на имота. В случая плащанията извършени от ишците не съответстват на размера и сроковете, в които е следвало да се осъществят, но макар и изпълнението да е било неточно,забавено,същото е било прието от продавачите и тъй като цялата договорена сума е платена, предварителния договор е действителен, същият нито е развален, нито е прекратен. Ето защо следва да се

приеме, че като са приели плащанията на ищците по предварителния договор за пълния размер на договорената цена, ответниците е следвало да им прехвърлят собствеността върху имота и с неизпълнението на това си задължение са осуетили сключването на окончателния договор, поради което и следва да понесат последиците от своето поведение. В този ред на мисли следва да се отбележи също, че в случая очевидно между страните, както и те самите твърдят в съдебно заседание, съществуват съмнения и спор относно конкретния размер на паричните задължения на ищците. Този спор обаче не касае договорената цена на имота, за която по делото няма и спор между страните, че е 140 000 лв. Спорът между страните се отнася до размера на дължимата неустойка по предварителния договор от ищците, съобразена с периодичността на извършените от плащания и техния размер със забава. От друга страна при тази хипотеза създадената облигационна връзка по предварителния договор не би могла да съществува сама по себе си, да продължава да обвързва страните без възможност да се иска обявяването на договора, от който тя е породена, за окончателен със съдебно решение. Подобно разрешение не е правно издържано, а и е житейски неоправдано. Дори и в настоящето производство да се приеме за установено, че ищците – купувачи са неизправни и неизпълнението на задължението за заплащане на всички дължими суми по договора/цена на имота и неустойка/ да не се дължи на обективни причини или на забава на кредитора, това обстоятелство не е пречка за уважаването на иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД, когато то не е довело до прекратяване на облигационната връзка между страните. При виновно неизпълнение от страна на купувачите по предварителния договор в полза на ответниците- продавачи се е породило правото да го развалят. След като те не са упражнили това право с изявление до купувача преди предявяването на иска или в хода на производството, то и за двете страни е налице интерес от запазването на облигационната връзка и осъществяването на крайния резултат, към който е насочена – сключване на окончателния договор.

Налице са и другите две предпоставки за уважаване на иска по чл.19 ал.3 от ЗЗД, тъй като е настъпил падежа на задължението за сключване на окончателен договор 07.10.2022г. и правото на собственост върху процесния недвижим имот принадлежи към патримониума на прехвърлителите.

Дейността на съда в производството по чл. 362 и сл. от ГПК, във вр. с чл. 19 ал. 3 от ЗЗД е идентична с тази на нотариуса при продажба на право на собственост върху недвижим имот. Съдът следва да провери на основание чл. 586 ал. 1 от ГПК дали праводателят е собственик на имота, както и дали са налице особените изисквания, които законите поставят за сключването на сделката.

Съгласно разпоредбата на чл. 19 ал. 1 от ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма, а съгласно ал. 2 на чл. 19 от ЗЗД, предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. В настоящият казус посочените изисквания са налице. Представеният предварителен договор е действителен, отговаря на изискванията за писмена

форма и съдържа уговорки за съществените условия на договора за продажба - вещта и цената, както и обещание за прехвърляне на имота по нотариален ред. Договорът е породил задължения и за двете страни, които те е следвало да изпълнят. Купувачът е изпълнил своето задължение по договора, състоящо се в заплащане на уговорената цена на вещта, а продавачите не са изпълнили насрещното си задължение за прехвърляне на собствеността в уговорения срок. Няма и спор по делото, че към момента на подписването на договора и към настоящия момент ответниците са титуляри на правото на собственост върху имота, предмет на предварителния договор, поради което не съществува пречка за обявяването на договора за окончателен.

По изложените съображения съдът намира, че искът за обявяване на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 07.10.2020г. между А. С. С. и З. С. Р., от една страна, като купувачи и А. Д. Б. и Р. В. Б., от друга, като продавачи, за окончателен е основателен и следва да бъде уважен.

Съдебното решение по делото замества договора, за чиято действителност е предвидена по-тежка форма, в конкретния случай - нотариален акт. Съгласно нормата на чл. 364, ал. 1 ГПК, в тежест на ищеца е да заплати следващите се нотариална такса и местен данък, като върху имота следва да се впише възбрана като обезпечение на дължимите от ищеца разноски по прехвърлянето на имота. Съдът приема, че местните данъци и такси следва да се начислят върху продажната цена на имота-140 000лв., която е по-висока в сравнение с данъчната оценка на имота-37 637,60.

Съгласно чл.6 от Наредбата за определяне на размера на местните данъци на територията на Община Хасково при възмездно придобиване на имущество, данъкът е в размер 2,6 на сто върху оценката на прехвърленото имущество.Ето защо съдът приема, че ишците следва да бъдат осъдени да заплатят по сметка на Дирекция "Общински приходи" при Община Хасково местен данък в размер на 3 640лв.

На основание чл.2 и 5 от Тарифата за държавните такси,събрани от Агенция по вписванията ишците дължат сумата от 26лв.-такса вписване прехвърляне на имота и 15лв.-такса за вписване на възбрана.

Съгласно указанията в т.19 от ТР №6/06.11.2013г. т.д.№6/2012г. на ОСГТК на ВКС за извършването на нотариални действия съгласно чл.85 ал.1 от ЗННД се събират нотариална такси, чийто размер се определя съгласно Раздел 2, точка 8 от Тарифата за нотариални такси.Според чл.87 от ЗННД нотариални такси дължи лицето,чието искане е разгледано от нотариус или от друг орган, който изпълнява нотариални функции. В случая съдът действа именно като орган с нотариални функции, поради което ишците дължат по сметка на ОС-Хасково разноските по придобиване на имота. Съгласно Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност Раздел втори, точка 8, държавната такса е 810,50лв., която сума ишците следва да заплатят по сметка на ОС-Хасково.

На основание чл.364, ал.2 ГПК следва да се укаже в диспозитива на решението, че препис от

него ще бъде издаден, само след представяне от ищите на документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Хасково данъци по чл. 10 и сл. ЗМДТ (данък върху недвижимите имоти) и чл.44 и сл.ЗМДТ (данък при придобиване на имущество по възмезден начин).

По предявения насрещен иск

Ответниците по първоначалния иск са предявили насрещен осъдителен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 вр. чл. 79 от ЗЗД за заплащане на договорна неустойка за забава. Претендират от съда да постанови решение,с което да осъди ответниците А. С. С. и З. С. Р. да им заплатят сумата в размер на 14 000 лева, представляваща 10 % от стойността на недвижимия имот в размер на 140 000 лева по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2020 година, ведно със законната лихва от завеждане на насрещния иск до окончателното изплащане на сумата.

От събраните по делото доказателства, включително и от допълнителното заключение на назначеното вещо лице икономист се установява,че ищите са заплатили на ответниците неустойка по предварителния договор от 07.10.2020г. в размер на 9 100лв., която сума им е била преведена по банков път на 04.10.2022г.

Съгласно чл.20 от ЗЗД при тълкуване на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка един с други и всяка една да се схваща в смисъл, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността.

Имайки предвид съдържанието на предварителния договор съдът счита,че отговорността на купувачите в случай на забава е уредена в т.3.2. Съгласно постигнатото съглашение „В случай на забава от страна на КУПУВАЧА да изпълни свое изискуемо задължение, той дължи неустойка за забава в размер на 0,1% от стойността на имота по т.1.2, за всеки ден на забавата, но не повече от 10% от стойността на имота. При забавено изпълнение на свое парично задължение КУПУВАЧЪТ дължи неустойка в размер на 0,1% от стойността на дължимата сума за всеки ден на забавата,но не повече от 10% от стойността на имота“.

При тълкуване волята на страните по смисъла на чл.20 от ЗЗД съдът счита,че в т.3.2 от предварителния договор, предвиждаща отговорност на купувачите при забавено изпълнение не съществува противоречие, тъй като същата предвижда компенсаторна неустойка в полза на продавачите при забавено изпълнение от страна на купувачите на задълженията си за заплащане на пълната договорната цена от 140 000лв. за имота в сроковете и размерите предвидени в т.2.6- отнасяща се до капарото/задатък/ и т.2.7- отнасяща се до разсроченото плащане. В тази връзка направеното разграничение в две предложения на т.3.2 не предвижда два вида компенсаторна неустойка -веднъж за забавено плащане на капарото по договора и веднъж за забавено плащане на парично задължение във връзка с оставащата цена ,тъй като капарото/задатъка/ е включено в общата цена на имота.

Уговорката за /капаро/задатък като акцесорна, добавъчна клауза е предпоставена

от действителността на главно договорно задължение, изпълнението на което обезпечава, като предаването на предмета на задатъка представлява доказателство за сключването на договора, от който са възникнали обезпечените вземания. Следователно, задатъкът има доказателствена, обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция - арг. чл. 93 ЗЗД. В нормата на чл. 93, ал. 2 ЗЗД е уредено правилото, че 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. В този смисъл, законодателят е предвидил способ за изправната страна, чрез който последната да се освободи от облигационното правоотношение, като същевременно вредите, които е претърпяла, са обезпечени с дадения задатък, респ. с връщането му в двоен размер.

Когато даденото като задатък представлява едновременно и част от дължимата престация, какъвто е настоящият случай, задатъкът притежава действието на аванс - договорено частично изпълнение на задължението за заплащане на уговорената продажна цена.

В този ред на мисли от доказателствата по делото се установява, че задължението за плащането на остатъка от дължимото капаро в размер на 15000лв. е следвало да бъде заплатено от ишците 16.10.2020г. От друга страна пълната цена по договора е следвало да бъде заплатена в срок до 07.10.2022г. До датата 21.12.2020г. ишците са изплатили пълната сума от 20 000лв., дължима като капаро по договора и представляващи част от дължимата престация, което е и частично изпълнение на задължението за заплащане на уговорената продажна цена. Към 07.10.2022г. са заплатили и цялата договорена и дължима сума, представляваща цена на имота в размер на 140 000лв., а на 04.10.2023г. са заплатили и неустойка в размер на 9100лв. В този смисъл е посоченото в допълнителното заключение на вещото лице /стр.2/, където в табличен вид са посочени извършените от ишците плащания и което съдът кредитира.

От доказателствата по делото се установява, също, че ишците са платили пълния размер на дължимата сума от 140 000лв. като цена на имота предмет на предварителния договор, но същите не са спазили точно договореното в т.2.7 от договора, съгласно която разпоредба е следвало да заплатят сума от 120 000лв. за 24 месеца, като на всяко тримесечие са се задължили да плащат на продавача по банков път минимална сума от 10 000лв., като остатъка до 120 000лв. е следвало да бъде изплатен при изповядване на сделката пред нотариус с крайна дата 07.10.2022г. При съобразяване на датите, на които са били извършени плащанията на ишците съдът счита, че същите дължат за забавено изпълнение на паричните си задължения по договора компенсаторна неустойка в общ размер на 14 000лв., определена като втори вариант в допълнителното заключение на вещото лице, който размер е съобразен с ограниченията в договореностите между страните. От тази сума същите са платили 9100лв., поради което ще следва да заплатят на ишците по насрещния иск разликата от 4900лв. Така определен размера на неустойката съответства на нейната обезпечителна и обезщетителна функция по смисъла на чл.92 ал.1 от ЗЗД.

В този ред на мисли съдът счита, че ответниците по насрещния иск следва да бъдат осъдени за заплатят на ишците по този иск на основание чл. 92, ал. 1 вр. чл. 79 от ЗЗД договорна неустойка за забава в размер на 4900лв., представляващи част от пълния размер на неустойката, определена като 10% от стойността на недвижимия имот в размер на 140 000лв., по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2020г., ведно със законната лихва от завеждане на насрещния иск- 06.12.2022г. до окончателното изплащане на сумата, като иска в останалата част до пълния предявен размер от 14 000лв., като неоснователен и недоказан ще следва да бъде отхвърлен.

При този изход по спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ответниците по първоначалния иск следва да заплатят на ишците сторените по делото съдебни разноски в производството в общ размер на 2 976,40лв. ,от които: 2200лева платено адвокатско възнаграждение , 376,40 лева - държавна такса, и 400лв.-възнаграждение на вещо лице.По отношение на претендираните от ишците още 1700лв. разноски за адвокатско възнаграждение, съгласно представения по делото списък на разноските съдът счита, че не следва да бъдат присъждани тъй като не са представени доказателства за заплащането на такава сума, независимо от договореното в представените по делото договори за правна защита и съдействие както за първоначалния иск, така и за насрещния иск.

При този изход на спора и на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответниците по насрещния иск ще следва да заплатят на ишците по този иск сторените по делото съдебни разноски в производството,съобразно уважената част от исковата претенция , в общ размер на 1806лв.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН ,по реда на чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, по иска на А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор,община Стамболово,област Хасково, **ПРЕДВАРИТЕЛЕН ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**, сключен на 07.10.2020г., с който А. Д. Б., ЕГН 5411308510 и Р. В. Б., ЕГН ***** и двамата от гр.Хасково, ул.“Цар Страшимир“ №10 **продават** на А. С. С. и З. С. Р. и двамата от с.Голям извор,община Стамболово,област Хасково следния свой съсобствен недвижим имот,а именно: - „Търговски обект № 3 – бутик, с площ 37кв. м.,който обект след извършено преустройство,съгласно одобрен архитектурен проект,представляващ обособена част от 1-ви етаж в четириетажна жилищна сграда, находяща се в зоната Център – Хасково, парцел IV, с административен адрес бул. „Георги Сава Раковски“ № 2, който е отреден за имот с пл. № 2908, в кв. 307 по плана на гр. Хасково, одобрен със Заповед № 205/1981 г., ведно със съответните идеални части на сградата и от отстъпеното право на строеж върху описания по-горе парцел, при граници за търговски обект:от една страна улица,дърво, който имот е описан по Нотариален акт за

продажба на недвижим имот №20, том 3, рег.3061, дело №648 от 1998г. за сумата от **140 000лв.**

ОСЪЖДА А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор, община Стамболово, област Хасково, на основание чл.6 от Наредбата за определяне на местните данъци на територията на Община Хасково да заплатят местен данък в размер на **3 640лв.** при възмездно придобиване на имущество, по сметка на Дирекция “Общински приходи”, община Хасково.

ОСЪЖДА А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор, община Стамболово, област Хасково да заплатят по сметка на Агенция по вписванията сумата в размер на **26лв.** такса за вписване на прехвърлянето на имота и **15лв.** такса за вписване на възбрана.

ОСЪЖДА А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор, община Стамболово, област Хасково да заплатят по сметка на Окръжен съд-Хасково сумата в размер на **810,50лв.**, представляваща нотариална такса.

ДА СЕ ВПИШЕ, на основание чл. 364, ал. 1 ГПК възбрана върху описания по-горе недвижим имот до изплащане на следващите се разноски по прехвърлянето от страна на А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор, община Стамболово, област Хасково.

Препис от решението да не се издава, докато ищците не представят документи, удостоверяващи заплащане към съда на разноските по прехвърлянето, както и на дължимите към Община Хасково данъци и такси по чл.10 и сл. и чл.44 и сл. ЗМДТ.

ОСЪЖДА А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор, община Стамболово, област Хасково да заплатят на А. Д. Б., ЕГН 5411308510 и Р. В. Б., ЕГН ***** и двамата от гр.Хасково, ул.“Цар Страшимир“ №10, по предявения насрещен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 вр. чл. 79 от ЗЗД, договорна неустойка за забава в размер на 4900лв., представляващи част от пълния размер на дължимата неустойка по т.3.2, определена като 10% от стойността на недвижимия имот в размер на 140 000лв., по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2020г., ведно със законната лихва от завеждане на насрещния иск- 06.12.2022г. до окончателното изплащане на сумата, като иска в останалата част до пълния предявен размер от 14 000лв., като неоснователен и недоказан –ОТХВЪРЛЯ.

ОСЪЖДА Ана Д. Б., ЕГН 5411308510 и Р. В. Б., ЕГН ***** и двамата от гр.Хасково, ул.“Цар Страшимир“ №10 да заплатят на направените по делото разноски в общ размер на **2 976,40лв.**, от които 2 200лв. платено адвокатско възнаграждение, 376,40 лева - държавна такса, и 400лв.-възнаграждение на вещо лице.

ОСЪЖДА А. С. С., ЕГН ***** и З. С. Р., ЕГН ***** и двамата от с.Голям извор, община Стамболово, област Хасково да заплатят на А. Д. Б., ЕГН 5411308510 и Р. В. Б., ЕГН ***** и двамата от гр.Хасково, ул.“Цар Страшимир“ №10 сторените по делото съдебни разноски в производството, съобразно уважената част на насрещната

исковата претенция , в общ размер на **1806лв.**

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд-Пловдив, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Хасково: _____