

# РЕШЕНИЕ

№ 7587

гр. София, 25.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 32 СЪСТАВ**, в публично заседание на втори април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: М. М. ЗАПРЯНОВА

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ Й. ЙОТОВА КУПЕНОВА  
като разглежда докладваното от М. М. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело №  
20231110123132 по описа за 2023 година

Страни в производството са ищецът М. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез баща си С. Д. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с. Български извор, общ. Тетевен, обл. Ловеч, ул. \*\*\* №6, и ответникът „\*\*\*“ ЕООД с ЕИК \*\*\*, гр. София, бул. С.ско шосе № 198.

Предявен е иск по чл.55, ал.1, предл.3 ЗЗД за сумата 19 500лв., представляваща платено от ищцата капаро по предварителен договор от 4.5.2018г. за покупко-продажба на подробно описан имот, находящ се в гр. София, кв. С.о, ул. С.ско шосе № 198, жилищна сграда №26.

Ответникът оспорва иска. Твърди, че ищецът не е изпълнил задълженията си по предварителния договор, вкл. не се явил за сключване на окончателен договор, поради което на основание чл.9 от договора има право да задържи капарото.

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че е превел сумата от 19500лв. по банкова сметка на ответника на основание задатък по предварителен договор от 4.5.2018г. за покупко-продажба на подробно описан имот, находящ се в гр. София, кв. С.о, ул. С.ско шосе № 198, жилищна сграда №26, както и че е изпълнил задълженията си по предварителния договор.

С приетия за окончателен доклад като безспорни са отделени следните релевантни факти:  
Между „\*\*\*“ ЕООД, като продавач, и М. С. С., като купувач, бил сключен предварителен договор от 4.5.2018г. за покупко-продажба на подробно описан имот, находящ се в гр. София, кв. С.о, ул. С.ско шосе № 198, жилищна сграда №26.

В договора било уговорено следното: в чл.2, ал.1, т.1 – купувачът плаща в деня на сключване на предварителния договор по сметка на продавача сумата 10000 евро; в чл.2, ал.1, т.2 – остатъкът от продажната цена от 420 000 евро да бъде платен чрез банков кредит, като купувачът се задължил да представи сключен договор за кредит и писмо ангажимент от

кредитиращата банка най-късно до 1.6.2018г.; чл. 4 - страните да се явят на 4.6.2018 г. в 10 ч. при нотариус Н. Димова; чл.9 – в случай, че купувачът не изпълни в срок задължението си по чл.2, ал.1, т.2 купувачът да представи сключен договор за кредит и писмо ангажимент от кредитиращата банка най-късно до 1.6.2018г. и/или не се яви за изповядване на нотариалния акт за покупко-продажба и/или не изпълни кое да е друго задължение, договорът се прекратява незабавно като платеното от купувача капаро остава за продавача.

На 4.5.2018г. ищецът превел сумата 19500лв. по банкова сметка на ответника на основание задатък по предварителен договор от 4.5.2018г.

Спорен е въпросът дали продавачът има право да задържи платения задатък по предварителния договор.

По делото са представени документи, от които е видно, че ответникът „\*\*\*\*“ ЕООД е придобил имота на публична продажба през 2017г. срещу сумата 611000лв.

Представен е протокол /акт на едноличния собственик на „\*\*\*\*“ ЕООД / от 1.6.2018г., от който е видно, че ответникът решава да продаде придобития на публичната продажба имота на М. С. С., съгласно условията на предварителния договор от 4.5.2018г.

Представена е банкова референция от 1.6.2018г. от „Българо-американска кредитна банка“ АД, в която е посочено, че банката има готовност да осигури на М. С. С. сумата 400000 евро кредитен ресурс.

Видно от протокол от 4.6.2018г. на нотариус Н. Димова, ищецът М. С. С. не се е явила за сключване на окончателния договор на 4.6.2018 г. в 10 ч. при нотариус Н. Димова. Следователно ищецът не е изпълнил задължението си по чл. 4 от предварителен договор от 4.5.2018г. - страните да се явят на 4.6.2018 г. в 10 ч. при нотариус Н. Димова. При това положение е настъпила по отношение на предварителния договор следва да се приеме, че същият е прекратил действието си без да е необходимо друго изявление на продавача, което да достигне до купувача за разваляне на договора, а въз основа на уговорката в чл.9 - в случай, че купувачът не изпълни в срок задължението си по чл.2, ал.1, т.2 купувачът да представи сключен договор за кредит и писмо ангажимент от кредитиращата банка най-късно до 1.6.2018г. и/или не се яви за изповядване на нотариалния акт за покупко-продажба и/или не изпълни кое да е друго задължение, договорът се прекратява незабавно като платеното от купувача капаро остава за продавача.

Съгласно чл.93 ЗЗД 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.

При тълкуване волята на страните, изразена в чл.9, че при неизпълнение на задълженията на купувача, продавачът ще задържи платеното капаро, следва да се приеме, че те са уговорили именно клауза за предоставяне на задатък от страна на купувача. Задатъкът има както потвърдителна функция за сключване на договора, така и функции сходни с тези на неустойката – обезпечителна, обезщетителна и наказателна. Ако предпочете задатъка, изправната страна не може да претендира други вреди.

Задатъкът, както и неустойката, обезпечава изпълнението на сключения договор и обезщетява за вреди от неизпълнението му изправната страна по него. Съгласно разпоредбата на чл. 92, ал. 1 ЗЗД, отговорността за заплащане на неустойка от страна на неизправния длъжник се поражда от факта на неизпълнение на договорното задължение, което тя обезпечава и обезщетява, поради което се дължи само в случаите и при условията, за които е договорена. /така в Решение № 450 от 21.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 505/2009 г., III г. о., ГК, докладчик съдията Любка Богданова/.

В ППВС № 1/28.05.1978 г. по гр. дело № 1/1979 г. е посочено, че институтът на неоснователното обогатяване следва да има приложение, когато между страните не съществува облигационна обвързаност и липсва възможност да реализират правата си по друг ред. При неоснователното обогатяване налице разместване на блага от имуществото на едно лице в имуществото на друго, без да е налице основание за това. Наличието на договорна обвързаност между страните изключва приложението на този институт (решение № 246/27.05.2011 г. по гр. д. № 1265/2010 г. на IV ГО на ВКС и решение № 151 от 15.07.2010 г. по гр. дело № 844/2009 г. на III ГО на ВКС). При двустранните договори, какъвто е и предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот, възникват задължения и за двете страни. Предварителният договор има организационен и подготвителен характер; основното насрещно задължение на страните по него е сключване на окончателен договор. Съгласно чл. 19, ал. 2 ЗЗД предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния; в него страните могат да включат и други уговорки, респ. да поемат и други насрещни задължения, включително акцесорни-за неустойка, задатък, отменина (решение № 148/30.06.2014 г. по гр. д. № 5698/2013 г. на IV ГО на ВКС). Каква ще бъде функцията на капарото решават страните при сключването на договора, като при липса на специална уговорка се прилагат диспозитивните правила на чл. 93 ЗЗД. Ако в предварителния договор страните изрично са уговорили, че определена парична сума или вещ се предава от едната страна на другата като задатък/капаро, то волята на страните е, че задатъкът/капарото изпълнява обезпечителна и обезщетителна функция. В случай на неизпълнение на задължението на продавача по предварителния договор да прехвърли собствеността, за купувача, с оглед интереса му, може да се породи право да развали договора или да се откаже от него- чл. 87, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД. Правото да се развали договора/правото на отказ от договора е субективно материално потестативно право, с чието упражняване договорната връзка между страните се ликвидира чрез прекратяване, вследствие на което те, освен ако не са уговорили друго, понасят неблагоприятните последици при реализиране на гражданската им отговорност от изправната страна, която е упражнила правото си (решение № 60313/12.08.2022 г. по гр. д. № 512/2021 г. на IV ГО на ВКС). Наличието на договорна обвързаност между страните изключва приложението на института на неоснователното обогатяване. При валидно сключен предварителен договор, чието изпълнение е обезпечено с даване на задатък/капаро, отношенията между страните се уреждат по правилата за договорно изпълнение/неизпълнение. /така в Решение № 220 от 18.12.2023 г. на ВКС по к. гр. д. № 1513/2023 г./

В случая съгласно чл.9 от договора в случай, че купувачът не изпълни в срок задължението си по чл.2, ал.1, т.2 купувачът да представи сключен договор за кредит и писмо ангажимент от кредитиращата банка най-късно до 1.6.2018г. и/или не се яви за изповядване на нотариалния акт за покупко-продажба и/или не изпълни кое да е друго задължение, договорът се прекратява незабавно като платеното от купувача капаро остава за продавача.

След като купувачът не се е явил за сключване на окончателен договор, той не е изпълнил своето съществено задължение да се яви в уговорените време и място за сключване на окончателен договор. Последницата от неизпълнението на това задължение е уговорена в чл.9 от предварителен договор от 4.5.2018г., а именно - продавачът има право да задържи капарото.

Предвид изложеното искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Ответникът претендира разноски за адвокатско възнаграждение, но не е представил доказателства, че действително е сторил разноски, поради което и такива не следва да му се присъждат.

Воден от горното, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения иск от М. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез баща си С. Д. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с. Български извор, общ. Тетевен, обл. Ловеч, ул. \*\*\* №6, срещу „\*\*\*\*“ ЕООД с ЕИК \*\*\*, гр. София, бул. С.ско шосе № 198, по чл.55, ал.1 ,предл.3 ЗЗД за сумата 19 500лв., представляваща платено от ищцата капаро по предварителен договор от 4.5.2018г. за покупко-продажба на подробно описан имот, находящ се в гр. София, кв. С.о, ул. С.ско шосе № 198, жилищна сграда №26.

Решението подлежи на обжалване в 2-седмичен срок от връчването му на страните с въззивна жалба пред СГС.

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