

# РЕШЕНИЕ

№ 2277

гр. София, 17.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-11 СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Петя Т. Стоянова Владимирова

при участието на секретаря Диана Ст. Борисова  
като разгледа докладваното от Петя Т. Стоянова Владимирова Гражданско дело № 20231100107710 по описа за 2023 година

Предявени са евентуално съединени иски с правно основание чл.93, ал.2 ЗЗД и чл.59 ЗЗД от Н. К. и А. Б. за осъждане на „С.“ ЕООД да им заплати сумата от 117349,80лв., представляваща левовата равностойност на 60000 евро, подлежащ на връщане задатък, заплатен по Предварителен договор от 2017г., поради едностранно разваляне на договора поради допуснато от ответника неизпълнение, ведно със законната лихва върху сумата от подаване на исковата молба до окончателното плащане.

В условията на евентуалност се твърди, че ответното дружество се е обогатило за сметка на ищите с процесната сума, като за ищите не съществувал друг ред за защита.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от „С.“ ЕООД, с който предявените иски се оспорват. Сочи се, че дружеството не е пасивно легитимирано да отговаря по така предявените иски, доколкото ищите в изпратена нотариална покана към физическо лице, посочвали именно това физическо лице като получател на сумата. Представения предварителен договор се сочи като необвързващ дружеството и не породил правно действие. Сочи се, че договорът е нищожен като противоречащ на закона, добрите нрави, липса на съгласие и липса на предмет. Посочват, че договорът няма дата, описание на бъдещия имот, цена, срок за изпълнение, поради което не произвежда правно действие, нищожен е и от него не следва задължение за заплащане на задатък. Сумата била дадена на Т.С. и Декларацията от нея не можело да се обвърже по никакъв начин с договора.

***Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:***

По делото е представен Предварителен договор, без посочена дата на сключване, а единствено година – 2017г., сключен между Н. К. и А. Б., като купувачи и „С.“ ЕООД, представлявано от Т.Й.С., като продавач, в чл.1 на който е вписано, че „С.“ ЕООД е сключило предварителния договор с Н. К. и А. Б. за покупка на имоти на фаза Проектиране в новосформирано УПИ VI-860, 861, 862, 914, 916, 1589 за Търговски обекти и жилищно строителство в кв.105, м.Кръстова вада, както следва: Обект – „апартамент 613, 134,20+ид.части=149кв.м. за един с 2 парко места“. Разпоредбата на чл.2 от договора предвижда, че срещу описаните в чл.1 обекти страните да заплатят на дружеството сума в евро, без обаче да е посочен размер на тази сума, като е вписано, че е платима по следния начин: 1.при подписване на договора 60 000 евро, 01-10.03.2018г. втора вноска и „с ипотечен кредит до 30.04.2018г“. В чл.4 е записано, че продавачът се задължава да прехвърли собствеността върху обектите в срокове, които не са посочени. В чл.7 е записано, че „С.“ ЕООД се задължава да построи сградата, в която се намират обектите, до края на 2019г., но няма уговорка, че това следва да е и срока за сключване на окончателен договор.

Договорът е подписан за продавач от Т.Й.С., като видно от представена разпечатка на справка в Търговски регистър, същата е управител и едноличен собственик на капитала на „С.“ ЕООД.

По делото са представени само още две писмени доказателства, а именно Нотариална покана и Декларация, не са събирани никакви други доказателства – гласни или експертни.

Видно от представената Декларация, същата е подписана от Т.С. и има следния текст: „Платените средства в размер на 60 000 евро, поради нереализиране на този договор ще бъдат прехвърлени с анекс за новото строителство в срок до две седмици 31.08.2018г.“

Нотариалната покана е отправена до Т.Й.С., в лично качество, без изобщо да се споменава „С.“ ЕООД, като единственото искане в поканата е в полза на Н. К. и А. Б. да бъде върната сума в размер на 60 000 евро.

***При така установените факти от значение за спора, съдът намира от правна страна следното:***

Задатъкът е акцесорно съглашение между страните по договор, предоставящо на изправната страна право в определени, конкретно договорени хипотези, при конкретно договорно неизпълнение на насрещната страна, да развали договора (да се откаже от него), без да спазва реда по чл. 87 от ЗЗД и да получи престация в размер на

договорения задатък, респ. в двойния му размер, без да е нужно да доказва вреди от договорното неизпълнение. За да бъде уважен иск по чл. 93, ал. 2, изр. 2 от ЗЗД, е необходимо да се установи наличието на следните предпоставки: валидно сключен договор, чието изпълнение е обезпечено с даване на задатък; неизпълнение от страната, която е получила задатъка; разваляне на договора от страната дала задатъка; последната трябва да е изправна – да е изпълнила задълженията си по договора или да е готова да престира.

Поради изискването задължението за заплащане на задатък да следва от валидно сключен договор и с оглед изричното възражение на „С.“ ЕООД за недействителност на предварителния договор, на изследване на първо място подлежи валидността на Предварителен договор, без посочена дата на сключване, а единствено година – 2017г., сключен между Н. К. и А. Б., като купувачи и „С.“ ЕООД, представлявано от Т.Й.С., като продавач.

Законът изисква предварителният договор да съдържа всичките уговорки за съществените условия на окончателния договор /чл.19, ал.2 ЗЗД/. Идентифицирането на имотите в предварителния договор по начин, който да изразява волята на страните за разпореждане с тях, е нужно с оглед преобразуващото действие на иска по чл.19, ал.3 ЗЗД- ако предметът на предварителния договор не е уточнен, то съдебното решение не може да замести окончателния договор. Предметът на предварителния договор следва да бъде достатъчно определен, каквото задължение съществува под страх от недействителност и за всеки договор. Договорът следва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор - имотите, предмет на бъдещата замяна да са индивидуализирани, да е посочена продажната цена и срока за заплащането ѝ, както и да е уговорен срок за сключване на окончателния договор. Съгласно Решение № 514 от 6.12.2011 г. на ВКС по гр. д. № 905/2010 г., IV г. о., ГК Когато предварителният договор е за продажба, съществените условия са относно вещта и цената. Безспорно предварителният договор трябва да съдържа пълно и точно описание на обещания имот, а що се отнася до цената - същата следва да е определена или определяема. Точно описание на имота е необходимо при извършването на нотариална сделка, която има за предмет отделни имоти с оглед вписването ѝ в нотариалните книги, а пълно е описанието на имота, когато са посочени поне три граници (в районите, в които има влязла в сила кадастрална карта е необходимо и посочването на идентификатор).

В случая видно от процесния предварителен договор, същия не съдържа минимално изискуемото съдържание по чл.19, ал.2 ЗЗД. В предварителния договор е вписано, че ще бъде продаден „апартамент 613, 134,20+ид.части=149кв.м. за един с 2 парко места“, който ще се намира в новосформирано УПИ VI-860, 861, 862, 914, 916, 1589 за Търговски обекти и жилищно строителство в кв.105, м.Кръстова вада.

Обстоятелството, че към датата на подписването му имотът не е бил изграден (строително-монтажните работи по сградата са били в много ранна фаза) не опорочава съглашението до степен на неговата нищожност, поради невъзможен предмет. Предварителният договор поражда само облигационна обвързаност между съконтрахентите и за валидността му не се изисква наличие към датата на неговото сключване на годен обект на собственост, но този бъдещ обект следва да е индивидуализиран по начин, че да се отличава безспорно от други бъдещи обекти. В предварителния договор не е посочено дали този апартамент ще се намира в някаква сграда, в имота повече от една сграда ли ще има, или такава с повече от един вход, каква ще е етажността, този апартамент в коя сграда, вход и на кой етаж ще бъде, на какъв административен адрес и в съответствие с изискването за посочване на граници – какви са поне 3 съседа на продавания апартамент, кои паркоместа и къде се намират. Всичко това е можело да бъде посочено съобразно проект за строителството. При сключване на предварителен договор на толкова ранен етап, какъвто е проектирането на сграда или сгради, за индивидуализацията на продавания бъдещ обект е достатъчно да се опише съгласно проекта, но това описание следва да е такова, че безспорно да ситуира бъдещия обект на конкретно място в проектирана сграда и да го отличава от други имоти, без да оставя съмнение за конкретиката на продавания имот. В случая от даденото описание по никакъв начин не може да се определи кои са продаваните имоти.

Не е на лице определеност и на втория елемент на задължителното съдържание – продажната цена. Видно от чл.2 на предварителния договор липсва уговорена продажна цена. Определен е единствено размера на авансово дължимата първа вноска. Втора и трета вноска са определени по време на дължимост, но не и по размер, поради което не е определена и пълната продажна цена по размер.

Отделно от това няма дата на сключване на договора и не е уговорен и срок за сключване на окончателен договор, което също опорочава Предварителен договор, без посочена дата на сключване, а единствено година – 2017г., сключен между Н. К. и А. Б., като купувачи и „С.“ ЕООД, представлявано от Т.Й.С., като продавач, до степен на недействителност, поради което същия не поражда действие. На основание недействителен предварителен договор не може да се иска изпълнение на задължение за връщане на задатък.

Дори и да се приеме, че Предварителен договор, без посочена дата на сключване, а единствено година – 2017г., сключен между Н. К. и А. Б., като купувачи и „С.“ ЕООД, представлявано от Т.Й.С., като продавач е действителен такъв и съответно породил действие, то предявения иск по чл. 93, ал. 2, изр. 2 от ЗЗД за връщане на даден задатък пак би бил неоснователен.

Съгласно чл.93 ЗЗД задатъкът служи за доказателство, че е сключен договорът и

обезпечава неговото изпълнение. Видно от дефиницията, за да се приеме, че сума дадена по договор представлява задатък, страните в израз на автономия на волята, следва да са придали на заплатената сума функцията на задатък, т.е. следва да са уговорили, че определена сума, заплатена по договора

Съгласно Решение № 64 по т. д. № 193/2011 г. на II т. о. на ВКС задатъкът, уреден в чл. 93 ЗЗД е уговорка, според която вещь или парична сума, която едната страна дава при сключването на договора служи като доказателство, че договорът е сключен и за обезпечение на неговото изпълнение. Законът е признал право на изправната страна да се откаже от договора и да задържи задатъка, или да иска в двоен размер даденият от самата нея задатък, ако другата страна не изпълни задължението си. Съгласението за отметнина /чл. 308 ТЗ/ прилича на задатъка, защото също има акцесорен и обезпечителен характер. За разлика от задатъка, обаче, отметнината предоставя правото на отказ на неизправната страна, която може да се откаже от договора, като загуби обещаното или даденото. Каква ще бъде функцията на задатъка решават страните при сключването на договора, като при липсата на специална уговорка се прилагат диспозитивните правила на чл. 93 ЗЗД. Диспозитивният характер на нормата произтича от предоставената на страните възможност да договарят нещо различно от предвиденото в закона. Съществуването на уговорка за задатък се установява чрез тълкуване на договора. Ако договорът съдържа клаузи, чрез които страните придават на авансово платената сума обезпечителна и обезщетителна функции чрез изрично уреждане на последиците в случай на неизпълнение, то предадената сума има качеството на задатък.

Видно обаче от Предварителен договор, без посочена дата на сключване, а единствено година – 2017г., сключен между Н. К. и А. Б., като купувачи и „С.“ ЕООД, представлявано от Т.Й.С., като продавач, никъде в договора не е вписано придаване на сумата от 60 000 евро, посочена като част от продажната цена, платима при подписване на договора, на необходимата функция, за да се приеме, че страните са уговорили даване на задатък. В договора сумата от 60000 евро представлява първа вноска от продажната цена, но уговарянето на авансово заплащане на определена сума не я превръща автоматично в задатък. Трябва страните изрично да са уговорили, че авансово платената сума има обезпечителна и обезщетителна функции, чрез изрично уреждане на последиците в случай на неизпълнение. Такава уговорка липсва в представени договор, поради което и предявения иск по чл. 93, ал. 2, изр. 2 от ЗЗД е неоснователен.

За пълнота на мотивите следва да се посочи, че предварителния договор не удостоверява заплащането на сума в размер на 60 000 евро доколкото не му е придаден вид на разписка, плащането не е записано в него като извършено и не са представени доказателства за заплащане на сумата. Представената Декларация от 16.08.2018г.,

подписана от Т.С. не посочва по кой договор е заплатена сумата от 60000 евро и от кои лица. От съдържанието на декларацията по никакъв начин не може да се изведе пряка връзка с процесния предварителен договор, доколкото декларацията сочи „платените средства“, но не и на какво основание са платени, нито от кого. Поради липсата на изрично посочване, не може да се приеме, че декларацията съдържа конкретно изявление, което да представлява неизгоден за „С.“ ЕООД факт, поради което и няма доказателствено значение.

Също така не са представени доказателства за разваляне на договора. Представената Нотариална покана не е изпратена на адреса на управление и седалището на дружеството, поради което и не може да се приеме за достигнала до „С.“ ЕООД. Отделно от това в Нотариалната покана не се съдържа изявление за разваляне на договора, а единствено за връщане на дадена сума.

Поради неоснователност на главния предявен иск, следва да се разгледа и иска, предявен при условията на евентуалност. Видно от исковата молба ищите изрично заявяват, че предявяват иск с правно основание чл.59 ЗЗД, като посочват, че това е единствената им правна възможност и че е на лице обогатяване на дружеството за сметка на обедняването на ищите.

Съгласно чл. 59 от ЗЗД „Вън от горните случаи, всеки, който се е обогатил без основание за сметка на друго, дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обедняването. Това право възниква, когато няма друг иск, с който обеднелият може да се защити“. Повече яснота е дадена с Постановление № 1 от 28.05.1979 г. на Пленума на ВС, което гласи: „Когато не са налице елементите на някой от трите фактически състава на чл. 55, ал. 1 ЗЗД и когато въобще липсва друга възможност за правна защита, а е увеличено без основание имуществото на едно лице за сметка на имуществото на друго лице, обеднелият разполага с иска по чл. 59 ЗЗД.

Този иск има субсидиарно значение, т.е. не може да се търси защита по този ред, ако е на лице друг предвиден в закона. Доколкото искът с правно основание чл.59 ЗЗД е субсидиарен и ищецът разполага с него само ако не е на лице друг ред за защита, на изследване подлежи дали съществува такава друга защита. Проверката за допустимост на иска следва да бъде извършена преди разглеждането му по основателност.

Видно от исковата молба ищите твърдят, че са заплатили подлежащата на връщане сума от 60000евро по Предварителен договор, без посочена дата на сключване, а единствено година – 2017г., сключен между Н. К. и А. Б., като купувачи и „С.“ ЕООД, представлявано от Т.Й.С., като продавач, който обаче не е изпълнен от продавача доколкото не е реализирано строителството на продавания обект.

Ако в съответствие с посоченото по-горе се приеме, че предварителния договор е недействителен, то съгласно Тълкувателно решение № 94 от 7.IX.1970 г. по гр. д. № 82/70 г., ОСГК Нищожният предварителен договор за сключване на определен окончателен договор за продажба на недвижим имот не поражда никакви права и задължения и не може да стане действителен като обикновено ненаименовано съглашение. Всяка от страните по него е длъжна да върне на другата всичко, което е получила от нея на основание чл. 34 ЗЗД. Ако страните по нищожния договор заедно с

него са сключили и друго съглашение, което съдържа всичките елементи на друг предвиден в закона договор, или ненаименувано съглашение, което създава права и задължения за тях, отношенията им по тези съглашения се уреждат въз основа на тях. Следователно връщането на дадената по процесния предварителен договор сума, ако се приеме, че същия е нищожен, следва да се извърши по реда на чл.34 ЗЗД, който е специален и изключва субсидиарното приложение на чл.59 ЗЗД.

Ако се приеме, че предварителния договор е действителен, но строителството за което е сключен не е реализирано, то тогава ищците по реда на чл.87 ЗЗД, в някоя от предвидените хипотези, могат да развалят сключения договор и да получат даденото по него на осн. чл.88 ЗЗД, който отново се явява специален по отношение на чл.59 ЗЗД.

Доколкото е на лице ред на защита по поне други два иска, то предявения иск с правно основание чл.59 ЗЗД се явява недопустим, поради което и производството по него следва да бъде прекратено.

При този изход на спора право на разноски има ответника, но от дружеството нито в отговорите на исковата молба, нито в съдебно заседание не е направено искане за присъждане на такива.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иск с правно основание чл.93, ал.2 ЗЗД, предявен от Н. К., с ЕГН \*\*\*\*\* и А. Б., с ЕГН \*\*\*\*\*, и двамата със съдебен адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*”, чрез адв.Т. Б., за осъждане на „С.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.“\*\*\*\*”, да им заплати сумата от 117349,80лв., представляваща левовата равностойност на 60000 евро, подлежащ на връщане задатък, заплатен по Предварителен договор от 2017г., поради едностранно разваляне на договора поради допуснато от ответника неизпълнение, ведно със законната лихва върху сумата от подаване на исковата молба до окончателното плащане.

**ПРЕКРАТЯВА** производството по гр.д.№ 7710/2023г. по описа на СГС, I-11 с-в, **В ЧАСТТА** по иск с правно основание чл.59 ЗЗД, предявен от Н. К., с ЕГН \*\*\*\*\* и А. Б., с ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр.София, бул.“\*\*\*\*”, чрез адв.Т. Б., за осъждане на „С.“ ЕООД, с ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул.“\*\*\*\*”, да им заплати сумата от 117349,80лв., представляваща левовата равностойност на 60000 евро, заплатена по Предварителен договор от 2017г., ведно със законната лихва върху сумата от подаване на исковата молба до окончателното плащане, като недопустим.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред САС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: \_\_\_\_\_