

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 313

гр. Благоевград, 20.03.2024 г.

ОКРЪЖЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, ДЕВЕТИ СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Николай Грънчаров

като разгледа докладваното от Николай Грънчаров Гражданско дело № 20231200100936 по описа за 2023 година

и за да се произнесе взе в предвид следното:

Производството по делото е образувано по повод постъпила искова молба от Й. Б. П., ЕГН *****, с постоянен адрес: ***, чрез пълномощника си адв. П. З., АК- *, със служебен адрес: ***, срещу В. Д. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: ***.

Предявени са при условията на евентуалност искове с правно основание: чл. 93 ал. 2, изр. 2 от ЗЗД и чл. 55 ал.1 пр. 3 от ЗЗД.

Изложени са с ИМ доводи за сключен Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., между страните по делото- В. Д. С., в качеството на купувач и Й. Б. П., в качеството му на купувач, при следните условия:

Продавачът продава на Купувача следния свой собствен недвижим имот, находящ се в ***, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № */*/, с пл. № */***/, в кв. */*/ по плана на ***, е площ от 345 кв.м. /триста четиридесет и пет квадратни метра/, при съсед: север-имот пл. №115 на С. К. В., изток- имот пл. №116 на Д. и Б. С., юг- път, запад- път, както и ПРАВОТО НА СТРОЕЖ върху този имот за изграждане на жилищна сграда, съгласно одобрените архитектурни проекти, при условията на ниско свободно жилищно застрояване, със застроена площ на обекта- 88,66кв.м. и РЗП на обекта- 276,23кв.м., съгласно Разрешение за строеж № 407/22.12.2009г., издадено от гл. архитект на Община Благоевград.

Съгласно чл. 2, б. „а“ от предварителния договор, купувачът се задължава да заплати на продавача капаро/задатък/, в размер на 25 000,00лв./двадесет и пет хиляди лева/, платими по банков път.

Разпоредбата на чл. 3 от Договора пък от своя страна, предвижда, че окончателният договор следва да бъде подписан *в срок до 20.09.2018г.*

Поддържа се с ИМ, че ищецът в качеството на купувач е изпълнил поетото задължение с предварителния договор, като е внесъл задатък в размер на 25 000лв., съгласно чл. 2 б. „а“

от договора. Твърди се, че задатъкът е внесен на няколко вноски за периода от 05.04.2018г. до 19.03.2019г., а продавачът не само не е изпълнил задължението си да прехвърли собствеността върху недвижимия имот на купувача в уговорения срок- до 20.09.2018г., но на 29.01.2020г. е сключил договор за продажба за 245/445 идеални части от УПИ *, с пл. № *, ведно с учреденото право на строеж, с трето лице купувач- „ВЕЛТ ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 205696229, ведно с построената в същия имот съгласно Разрешение за строеж № 407/22.12.2009г., издадено от Гл. архитект на Община Благоевград- Двуетажна жилищна сграда, изградена до фаза „груб строеж“- 63%, със застроена площ 88,66кв.м., е разгърнатата застроена площ 276,23кв.м., като договорът за продажба е обективизиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № *, том *, рег. № *, дело № *от *. на нотариус И. К., с рег. № 241 в НК на РБ, който нотариален акт е вписан в СлВп към Районен съд- Благоевград с вх. рег. № *от *г., акт № *, том *, дело № */*г.

Поддържа се от ищцовата страна, че поради продажбата на недвижимия имот на трето лице, сключването на окончателен договор между страните по предварителния договор е станало обективно невъзможно. Поради това ищецът Й. Б. П. на 16.08.2023г., чрез куриерска фипма „Спиди“, е изпратил до ответника В. Д. С., Уведомление за разваляне на сключения Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г. и покана за добролно уреждане на отношенията за връщане на внесеното от купувача капаро в двоен размер, съгласно предвиденото в чл. 93 ал. 2 изр. 2 от ЗЗД и във връзка с чл. 10 от предварителния договор.

Изложени са с ИМ правни доводи, че в практиката си ВКС на РБ приема, че задатъкът е самостоятелна форма на договорна отговорност. Той представлява вещ или парична сума, която се дава като доказателство за сключване на договора и като обезпечение на кредитора.

Съгласно разпоредбата на чл. 93 ал. 2, изр. 2 от ЗЗД, ако задължението не е изпълнено от страната, която е получила задатъка, другата страна при отказ от договора може да иска задатъка в двоен размер. Член 10 от процесния Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г. предвижда, че при неключване на Окончателен договор в уговорените срок и условия, по вина на продавача, той дължи на купувача връщане на полученото капаро в двоен размер.

От посоченото спроед ищцовата страна следва, че за да бъде уважен иск по чл. 93 ал. 2 ЗЗД, е необходимо да се установи наличието на следните предпоставки: 1. валидно сключен договор, чието изпълнение е обезпечено с даване на задатък; 2. неизпълнение от страната, която е получила задатъка; 3. отказ (разваляне) от договора на другата страна - тази, която е дала задатъка, като последната трябва да е изправна - да е изпълнила задълженията си по договора или да е готова да престира; 4. спазване на особените изисквания, ако такива са предвидени в договора (така и Решение №50289 от 22.12.2022г. по гр.д. №1054/2022г. на Върховен щсационен съд, 4-то гр. отд., както и Решение №60312 от 12.08.2022г. по гр.д. №512/2021г. на Върховен касаионен съд, 4-то гу. отд.).

Излагат се съображения, че в настоящия случай са налице всички посочени по-горе предпоставки, доколкото между страните е сключен валиден Предварителен договор за

покупко-продажба на недвижим имот на 26.03.2018г., купувачът по договора е заплатил на продавача задатък, в размер на 25 000,00лв. /двадесет и пет хиляди лева/ по банков път; налице е неизпълнение на договора от страната, която е получила задатъка- В. Д. С.. Купувачът с писмено Уведомление от 16.08.2023г., получено от В. С. на 18.08.2023г., едностранно е развалил сключения договор.

Поради изложеното претендира се от ищеца Й. Б. П., сума в размер на 50 000,00лв. /петдесет хиляди лева/, представляваща задатък в двоен размер, дължима по Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., за неизпълнение на задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот от продавача- В. Д. С..

При условията на евентуалност, предявен е иск по чл. 55 ал. 1, пр. 3 от ЗЗД.

Поддържа се от ищцовата страна, че в случай, че съдът не възприеме доводите, изложени в ИМ относно това, че ответникът следва да заплати на ищеца сума, в размер на 50 000,00лв., представляваща задатък в двоен размер, дължим по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, то иска се да съобрази следното:

Съгласно чл. 55, ал.1 от ЗЗД, който е получил нещо без основание или с оглед на неосъществено или отпаднало основание, е длъжен да го върне. Предложение 3 от посочената разпоредба се прилага при унищожаване на договорите поради пороци на волята, при разваляне на договорите поради неизпълнение, при настъпване на прекратително условие, когато сделката е сключена при такова условие, и в други подобни случаи. В този смисъл и Решение №239 от 16.07.2013г. по гр.д. №1050/2012г. на Върховен касаионен съд. Трайната съдебна практика приема, че при разваляне на договор, ако по него има размяна на престации, всеки дължи връщане на полученото, на осн. чл. 55, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД (така и Решение №327 от 25.02.2015г. по гр.д. №1205/2014г. на Върховен касаионен съд).

Изложени са доводи от ищцовата страна, че в настоящия случай, след сключване на процесния предварителен договор, ищецът при изпълнението на задължението си за внасяне на задатък е направил вноски по банков път, в общ размер на 25 000,00лв., както следва:

1. На 05.04.2018г.- 5 000,00лв. /пет хиляда лева/, видно от представената към настоящата искова молба, Вносна бележка № 022DCPQ180950013/05.04.2018г.;
2. На 13.04.2018г.- 5 000,00лв. /пет хиляди лева/, за което представям Вносна бележка №022DCPQ 181030016/13.04.2018г.;
3. На 24.01.2019г.- 5 000,00лв. /пет хиляди лева/, видно от Вносна бележка №022DCPQ 190240009/24.01.2019г.;
4. На 05.03.2019г.- 5 000,00лв. /пет хиляди лева/, за което е изготвена Вносна бележка №022DCPQ190640023/05.03.2019г. и
5. На 19.03.2019г.- 5 000,00лв. /пет хиляди лева/, видно от Вносна бележка №022DCPQ 190780001/19.03.2019г.

Поддържа се че с Уведомление от 16.08.2023г., връчено на ответника на 18.08.2023г., ищецът е отправил едностранно волеизявление, с което е развалил предварителния договор за покупко-продажба на имота. Следователно на ищеца следва да бъде възстановена сумата, в размер на 25 000,00лв., като платена на отпаднало основание.

Излагат се правни съображения от ищцовата страна, че предмет на иска е вземане на ищеца за платена, по развален предварителен договор, част от продажна цена, тоест касае се за вземане за неоснователно обогатяване по чл. 55, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД, дължимо на отпаднало основание, което се погасява с изтичане на общата 5-годишна давност, която започва да тече от момента на отпадане на основанието, въз основа на което е извършено плащането, тоест от момента на разваляне на процесния предварителен договор- с връчването на 18.08.2023г. на уведомлението за развалянето на предварителния договор (така и Определение №221 от 23.03.2022г. по гр.д. №3081/2021г. на Върховен касаионен съд, 3-то гр. отд.).

Предвид изложеното с ИМ от фактическа и правна страна, иска се от съда да постанови решение, с което на основание чл. чл. 93 ал. 2, изр. 2 от ЗЗД, да осъди ответника В. Д. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: *** да заплати на ищеца- Й. Б. П., ЕГН *****, с постоянен адрес: **, сума, в размер на 50 000,00лв., представляваща задатък в двоен размер, дължим по Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., за неизпълнение на задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на депозиране на настоящата искова молба, до окончателно ѝ изплащане.

При условията на евентуалност, ако съдът приеме предявения иск по чл. 93 ал. 2, изр. 2 от ЗЗД за неоснователен, то иска се на основание чл. 55, ал. 1, предл. 3 от ЗЗД, съдът да осъди В. Д. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: *** да заплати на ищеца- Й. Б. П., ЕГН *****, с постоянен адрес: **, сума, в размер на 25 000,00лв. /двадесет и пет хиляди лева/, представляващи платени, общо 5 /пет/ вноски, на отпаднало основание по развален Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на депозиране на настоящата искова молба, до окончателно ѝ изплащане.

Претендират се и направените по делото, съдебни и деловодни, разноски пред настоящата съдебна инстанция.

От твърденията навадени с исковата молба следва да се приеме, че предмет на делото са съединени при условията на евентуалност искове с правно основание- чл. 93 ал. 2 изр. 2 от ЗЗД и евентуален иск по чл. 55 ал. 1, пр. 3 от ЗЗД.

С исковата молба са представени писмени доказателства. Направено е искане и за допускане на гласни доказателства, чрез разпит на двама свидетели при режим на довеждане, за обстоятелствата посочени с ИМ.

След като съдът е приел исковата молба за редовна и е счел че на същата следва да даде ход, е разпоредил на основание чл. 131 от ГПК на ответника да бъде изпратен препис от нея

заедно с приложените писмени доказателства.

В срока по чл. 131 ал.1 от ГПК, по делото е постъпил писмен отговор от ответника- В. Д. С., чрез пълномощника му адв. Румана Григорова, с който предявените при условията на евентуалност искове с правно основание чл. 92 ал. 2 изр. 2 от ЗЗД и чл. 55 ал.1 пр. 3 от ЗЗД, се оспорват като неоснователни.

Не се оспорва от с писмения отговор от ответната страна, че на 26.03.2018г. между ищеца Й. Б. П., като купувач и В. Д. С., като продавач е сключен Предварителен договор по чл. 19 от ЗЗД за покупко-продажба на собствения на ответника недвижим имот, находящ се в ***, представляващ УПИ № *, с пл. *, в кв.* , с площ от 345 кв.м, при съсед: север - имот с пл. №115 на С. К. В., изток - имот с пл.№ 116 на Д. и Б. С., юг - път, запад - път, както и ПРАВОТО НА СТРОЕЖ върху този имот за изграждане на ЖИЛИЩНА СГРАДА, съгласно одобрените архитектурни проекти, при условията на ниско свободно жилищно застрояване със застроена площ на обекта- 88,66 кв.м и РЗП на обекта- 276,23 кв.м, съгласно Разрешение за строеж № 407/22.12.2009г., издадено от Гл. архитект на Община Благоевград.

Сочи се с писмения отговор, че в чл. 2 от предварителния договор, страните се договорили, че продажната цена на имота е 85 000 лева, като на 26.03.2018г.- в деня на подписване на Договора, КУПУВАЧЪТ следвало да плати КАПАРО /задатък/ в размер на 25 000 лева, а останалите 60 000 лева, купувачът трябвало да изплати за 6 месеца - по 10 000 лева, платими по банковата ми сметка, разкрита в ПИБ, до 10-то число, считано от м.април 2018г. до м.септември 2018г., след което съгласно чл. 3 от Договора продавачът следвало да прехвърли правото на собственост на имота на купувача с Нотариален акт, като страните се споразумели, че сделката ще бъде изповядана най-късно до 20.09.2018г. в 10.00ч. в кантората на нотариус № 241 - И. К..

Оспорват се с писмения отговор като неверни твърденията на ищеца, че „тъй като следвало продавача да му проде и правото на строеж върху този имот за изграждане на жилищна сграда, на купувача не е била дадена възможност да направи необходимите оглед и замервания с оглед предстоящото строителство", че не са били заплатил всички текущи сметки , в това число и дължимите за имота данъци, и не са били предоставени на купувача разписките за тези плащания, както и проектите. Твърди от ответната страна, че към датата на сключване на Предварителния договор, ищецът е получил от продавача проектите, а освен това къщата е била построена, достъпа до нея е бил свободен и всеки, който е пожелал можел да отиде на строежа да разгледа постройката, разпределението в нея и да мери каквото пожелае. От представените с писмения отговор документи, видно е според ответника че към 28.02.2018г. са платени всички данъци за имота, сключе е Договор за присъединяване на обекта към разпределителната ел. мрежа на ЧЕЗ, като на купувача са предоставени както всички строителни книжа, така и гореописаните документи.

С писмения отговор на ИМ, твърди се от ответната страна, че ищецът Й. Б. П. *не е изпълнил нито едно от поетите задължения с предварителния договор за продажба на недвижим имот*, сключен между страните по делото:

А./ КУПУВАЧЪТ не е платил капарото от 25 000 лева в деня на подписване на договора- 26.03.2018г., а е заплащал същото на 5 вноски от по 5 000 лева в продължение на 1 година.

Б./ Съгласно чл. 2 от договора, КУПУВАЧЪТ следвало да изплати на ПРОДАВАЧА остатъкът от продажната цена в размер на 60 000 лев, на 6 равни месечни вноски от по 10 000 лева, платими до 10-то число всеки месец, за периода от м.април 2018г. до м.септември 2018г., след което за ПРОДАВАЧА възниквало задължението /съгл.чл. 3 от Договора/ да прехвърли имота на КУПУВАЧА с нотариален акт- *в срок до 20.09.2018г.* пред нотариус № 241 - И. К..

Твърди се с отговора на ИМ, че към дата 20.09.2018г./крайния срок на предварителния договор/ КУПУВАЧЪТ е бил превел по банковата сметка на ПРОДАВАЧА, само 10 000 лева от дължимото капаро в размер на 25 000 лева и нито стотинка от дължимият остатък от 60 000 лева.

Твърди се от ответника по делото, че въпреки неизпълнението на поетите задължения по предварителния договор от страна на купувача, водени са преговори като продавачът се е съгласил на предложение от купувачът, чрез неговия пълномощник- на 01.07.2019г. купувачът да плати на продавача половината от дължимата сума в размер на 30 000 лв., ведно със лихва в размер на 5 000 лв. за забава, след което на 01.08.2019г.- купувачът да плати остатъка от уговорената продажна цена от 30 000 лв., след което да се пристъпи към прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот чрез нотариален акт. Купувачът обаче не се явил на посочените дати за извършване на уговорените плащания, след което не превел на продавача повече никакви пари и започнал да се укрива при опити да бъде открит.

Сочи се с писмения отговор на ИМ, че продавачът В. Д. С., на 26.07.2019г. е отправил чрез Нотариус К. М.- с рег. № 415 в НК, до купувача- Й. Б. П.- Нотариална покана, с която го поканил в срок от 7 дни, считано от връчване на поканата, да преведе по банковата му сметка сумата от 65 000 лв., за да му прехвърли собствеността върху недвижимия имот с нотариален акт, като купувача бил уведомен, че ако в указания му срок не изплати стойността на имота, то на основание чл. 87 ал. 1 пр. 1 от ЗЗД предварителния договор да се смята за едностранно развален, като купувачът ще загуби платеното капаро от 25 000 лв., както е уговорено в чл. 9 на сключения между страните Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.03.2018г.

Сочи се с отговора на ИМ/за което се представят писмени доказателства към него/, че писмената покана е била предадена на адресата- Й. Б. П., по надлежния законов ред и оформена от нотариуса като редовно връчена на дата 09.09.2019г. Изпълнение от страна на купувача, в дадения му от продавача срок не е последвало, като посочената сума не е била преведена по банков път.

С писмения отговор на ИМ, сочи се че в края на м.септември 2019г., чрез Нотариус с рег. № 499- Д. С., на продавача В. Д. С. е връчен Писмения отговор на купувача Й. Б. П. на отправената до него нотариална покана, като се признава, че нотариалната покана е получена на 18.09.2019г., и срещу продавача са отправени обвинения, че В. Д. С. е

неизправната страна по договора, тъй като съгласно чл. 3 от Предварителния договор, трябвало да се явя за да сключи окончателен договор под формата на нотариален акт в срок до 20.09.2018г., но без да се коментира защо не е заплатено капарото в деня на сключване на договора и защо в договорените срокове по чл. 2, купувачът не е платил *остатъка* от договорената продажна цена от 60 000 лева.

С писмения отговор на ИМ, застъпено е становище от ответника, чрез процесуалния му пълномощник по делото, че едностранното разваляне на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., е извършено не от ищеца Й. Б. П., който твърди че го е развалил с Уведомлението си от 16.08.2023г., а договора е развален едностранно от продавача- В. Д. С.- с Нотариална покана с рег.№ 10758/26.07.2019г. , връчена купувача на 09.09.2019г. от Нотариус с рег. № 415- К. М., като се поддържа от ответната страна, че предварителния договор е развален на *основание чл.87 ал.1 пр.1 от ЗЗД* от продавача по предварителния договор, а не от купувача ищец.

С писмения отговор на ответника са наведени правни доводи, чрез пълномощника му адв. Румяна Григорова, като се поддържа че ПРОДАВАЧЪТ В. Д. С. е изпълнил всички задържения, поети със сключването на Предварителния договор за покупко- продажба на недвижимия имот от 26.03.2018г. и същият е абсолютно изправна страна, а ищецът- КУПУВАЧ не е изпълнил нито едно от поетите задължения по предварителния договор за продажба и същият е неизправна страна. Поддържа се от ответната страна, че КУПУВАЧЪТ не е изпълнил условията на чл. 7 и чл. 2 от Предварителния договор и се явява единствената НЕИЗПРАВНА СТРАНА, поради което за ответника не е възникнало задължение за прехвърляне на собствеността на имота, след като от купувачът не е платена цялата уговорена продажна цена.

Навеждат се доводи с писмения отговор на ответника, че съгласно чл. 9 от процесния предварителен договор- „Ако не бъде подписан окончателен договор в уговорения срок и при условията на този договор по вина на КУПУВАЧА, ПРОДАВАЧЪТ има право ДА ЗАДЪРЖИ ПОЛУЧЕНОТО КАПАРО“. Оспорва се като абсолютно неоснователна претенцията на ищеца-КУПУВАЧ, основана на твърденията, че продавачът не е изпълнил задълженията си по договора, а купувачът е платил капарото, а доколкото продавачът е „създавал пречки и е осуetyявал водените преговори", на основание чл. 10 от Договора, дължи връщане на платеното капаро в двоен размер.

Поддържа се с писмения отговор на ИМ, че купувачът Й. Б. П. е единствената виновна страна за неизпълнението на договора, поради което и на основание чл. 9 от договора ответника има правото да задържи капарото, което същият е направил и до предявяването на иска пред съда.

Развити са правни съображения от ответната страна, че тъй като да не бъде сключен окончателния договор в уговорените срок и условия, единствено виновен е КУПУВАЧА, претенцията му да за връщане на даденото капаро в двоен размер , а именно 50 000 лева , се явява изцяло неоснователна и следва да бъде оставена без уважение. Поддържа се от ответника чрез неговия пълномощник, че в случая чл. 10 от договора се явява неприложим,

поради това, че ищецът се опитва да черпи права от собственото си неправомерно поведение.

Сочи се с писмения отговор на ИМ, че в случая платеното от ищеца капаро се явява *задатък* по смисъла на чл. 92 ал.1 от ЗЗД, което доказва, че е налице сключен договор и той обезпечава неговото изпълнение. Съгласно чл. 93 ал. 2 от ЗЗД- „Ако страната, която е дала задатъка, не изпълни задължението си, другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка".

Оспорва се като неоснователен и предявеният иск при условията на евентуалност, тъй като в конкретния случай се касае за капаро по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващо част от дължимата продажна цена по сделката, която КУПУВАЧЪТ е длъжен да заплати на ПРОДАВАЧА, и като такова- ноторно известно на съда е, че няма как платеното КАПАРО да се приеме че е послужило за неоснователно обогатяване на насрещната страна по договора, по смисъла на чл. 55 ал. 1 пр. 3 от ЗЗД, тъй като *то представлява част от продажната цена*, която е основен елемент от всяка покупко-продажба, макар същата да не се е осъществила, тъй като единствено виновен за неосъществяване на сделката е ищецът. Оспорва се предявения при условията на евентуалност иск по основание, тъй като в настоящия казус категорично не е налице хипотезата на чл. 55 ал. 1 пр. 3 ЗЗД-„отпаднало основание", тъй като задатъкът служи като доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение по смисъла на чл. 93 ал. 1 от ЗЗД.

Излагат се доводи от ответната страна, че „Ако страната, която е дала задатъка, не изпълни задължението си, другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка" - такава е разпоредбата на чл. 93 ал. 2 от ЗЗД, визирана от законодателя, за която страните по делото са се договорили в чл. 9 от Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., който е валидно сключен и подписан и от двете страни по делото.

По изложените съображения, иска се от съда да отхвърли като изцяло неоснователни предявените от Й. Б. П. искове при условията на евентуалност- по чл. 93 ал. 2 изр. 2 от ЗЗД за сумата от 50 000 лева и по чл. 55 ал. 1 пр. 3 от ЗЗД за сумата от 25 000 лева, като се претендират и направените пред настоящата съдебна инстанция разноси.

С писмения отговор представени са писмени доказателства, като иска се от съда да бъдат събрани гласни доказателства, чрез разпит на двама свидетели, при режим на довеждане.

Съдът на основание чл. 140 ал.3 от ГПК във връзка с чл. 146 от ГПК изготви следния проект за доклад по делото, който обявява на страните:

Депозираната пред съда искова молба формално отговоря на изискванията на чл. 127 и чл. 128 от ГПК досежно нейните задължителни реквизити по закон, като не са налице основания за съда да остави исковата молба без движение по реда на чл. 129 от ГПК. В исковата молба ясно и точно са формулирани фактическите твърдения и обстоятелствата на които те се основават, изведени са правните съображения и е посочен коректно петитума на

предявения иск. Ищецът е направил доказателствените си искания и е представил доказателствата с които разполага към момента на предявяването на исковата молба. Внесена е дължимата във връзка с предявените обективно съединени искове държавна такса.

Съдът счита че предявения иск с правно основание чл. 93 ал. 2 пр. 2 от ЗЗД е процесуално допустим. Задатъкът е акцесорно и реално съглашение на страните по един договор, който има потвърдителна функция, тъй като потвърждава сключването на същия.

Задатъкът/капарото/ има и обезщетителна функция, тогава когато страните са договорили в случай на виновно неизпълнение на договора от една от страните- другата да задържи задатъка или да получи задатъка в двоен размер. Приема се от правната наука и съдебната практика, че задатъка има и обезпечителна функция, доколкото осигурява на кредитора доказателство за сключения договор и покрива изцяло или частично риска от неизпълнение на длъжника- чл. 93 ал.1 и ал. 2 от ЗЗД. Всякакви съглашения- включително предварителния договор могат да бъдат обезпечени чрез задатък.

Когато страните по един договор, обективирайки уговорките помежду си, обозначат предаването на имуществена ценност от едната страна на другата, използвайки именно термина "задатък", няма съмнение, че такъв е уговорен. И следователно приложение ще намерят правилата, инкорпорирани в чл. 93 ЗЗД. По своята правна същност задатъкът представлява един по-опростен от предвидения в чл. 87, ал. 1 от ЗЗД способ за извънсъдебно, едностранно прекратяване на договора. Уговореният задатък предоставя това право на изправната страна –чл. 93 ал. 2 от ЗЗД. Предпоставките за развалянето на договора са: наличието на неизпълнение на задължение от насрещната страна по договора по причина, за която длъжникът отговаря и изправността на страната, която иска развалянето. Изправността се определя като изпълнение или готовност за изпълнение.

В настоящия случай страните са уговорили в чл. 2 а от сключения Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., задължение на купувачът при подписване на договора да заплати на продавача капаро/задатък/, в размер на 25 000лв., като подписания договор да послужи като разписка за получената сума. В чл. 2 б страните са договорили начина и сроковете за изплащане на останалата част от продажната цена за имота в размер на 60 000лв. от купувачът на продавача. В чл. 10 от процесния предварителен договор изрично е уговорено в полза на купувача, че в случай на неключване на окончателен договор при уговорените срок и условия, по вина на продавача, същият да дължи връщане на полученото капаро в двоен размер. В чл. 9 от предварителния договор, уговорено е с изрична клауза в полза на продавача, че в случай на неключване на окончателен договор по вина на купувача, продавачът да има правото да задържи полученото капаро.

При спора между страните по настоящото дело, ищецът се позовава на разпоредбата на чл. 10 от предварителния договор, а ответника на разпоредбата на чл. 9 от същия.

Основателността на претенция с посоченото правно основание/чл. 93 ал.2 от ЗЗД/ е предпоставена от кумулативната даденост на следните изисквания: 1/ да е сключен твърденият от ищеца предварителен договор, по силата на който той да е носител на правата

на купувач, а ответника да има качеството на продавач; 2/ изпълнението на договора да е обезпечено чрез валидно акцесорно съглашение, с което да е уговорено предоставянето на задатък от страна на купувача; 3/ последният действително да е дал задатъка; 4/ продавачът, който е получил задатъка, да не е осъществил задълженията си по сделката, чието изпълнение обезпечава задатъкът, и 5/ ищецът да е изправна страна по сделката и да се откаже от нея, разваляйки същата.

Съобразно нормата на чл. 154 ал.1 от ГПК, всяка от страните е длъжна да доказва твърденията на които се основава при правната си позиция по делото.

Така върху ищеца тежи процесуална тежест от установяването при условията на пълно и главно доказване на факта на изричното уговоряне между страните по предварителния договор капаро/задатък/, в посочения в договора размер. Следва да докаже и наличието на неизпълнение на съществено задължение от сключения предварителен договор за продажба от страна на продавача- В. Д. С., обуславящо наличието на основанията съобразно сключения договор, даващи правото на купувачът с едностранно волеизявление, отправено до продавача, да развали предварителния договор за продажба. Във връзка с предявения иск за връщане на полученото капаро в двоен размер, в тежест на ищцовата страна е доказването на твърдяното с исковата молба неизпълнение от страна на продавача задължение- да прехвърли окончателно правото на собственост върху недвижимия имот, в уговорените между страните срокове, както и наличието на предпоставките договорени изрично в предварителния договор като основание за неговото едностранно разваляне по волята на изправната страна.

Ответникът се позовава на разпоредбата на чл. 9 от сключения между страните предварителен договор, като освен наличието на валиден предварителен договор за продажба и изрично уговорен задатък, следва да установи по делото при пълно и главно доказване, че вината че неключването на окончателен договор за продажба в уговорения между страните срок, е изцяло по вина на купувача, както и че продавачът по процесния предварителен договор е изправна страна и е изпълнил всички поети задължения с Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 26.03.2018г., поради което законосъобразно се е възползвал от правото да развали едностранно сключения между страните предварителен договор.

Предявеният иск с правно основание чл. 55 ал.1 пр. 3 във връзка с чл. 88 ал.1 от ЗЗД, съдът счита за процесуално допустим, тъй като ищеца твърди, че като купувач по предварителния договор за продажба, с едностранно волеизявление, отправено до продавача- В. Д. С., е развалил предварителния договор за продажба, поради неизпълнение за задължението на продавача да прехвърли правото на собственост на купувачите върху имота, като твърди че са настъпили основанията за обвързването на страните по делото с последващите облигационни последици от прекратения договор. С иск по чл. 55 ал.1 пр. 3 от ЗЗД разполагат лицата, които твърдят че като изправна страна са престирали на правно основание въз основа на валидно валидно сключен договор, оправдаващ извършената престацията, но правоотношението е отпаднало поради прекратения договор.

В този смисъл ищецът дължи доказване по делото във връзка с иска предявен при условията на евентуалност, че валидното основание на което капарото е дадено е отпаднало и вече не съществува. Основните предпоставки, които се срещат при всички състави на неоснователното обогатяване, са получаването на нещо от едно лице и отсъствието на основание за това получаване или неговото по-късно отпадане. В този смисъл следва да се установи, че след едностранното прекратяване на предварителния договор, задатъка се явява даден на отпаднало основание и за ответника не съществува основание за неговото по-нататъшно задържане. Ищецът дължи доказване и на това че е изправна страна по договора като купувач, тъй като за връщането на внесения капаро, като част от уговорената между страните продажна цена, същият следва да обори основанията предвидени в чл. 9 от предварителния договор за задържане на капарото от продавача, на което ответника по настоящото дело изрично се позовава.

По доказателствените искания на страните:

Съдът след като анализира представените от ищеца с исковата молба писмени доказателства, счита че тези доказателства са относими към предмета на доказване, допустими с оглед на тяхната форма и заверката им, както и необходими досежно правно релевантните факти които следва да бъде установени в настоящия процес. Следва на основание чл. 146 ал. 4 от ГПК, и на основание чл. 140 ал.1 от ГПК и чл. 157 ал.1 от ГПК, същите да бъдат допуснати като доказателства с настоящото определение.

На същото основание като относими към делото, допустими с оглед на тяхната заверка, форма и съдържание, следва да бъдат допуснати писмените доказателства, представени с писмения отговор на ответника по делото.

По искането за допускане на гласни доказателства, чрез разпит на свидетели при довеждане от двете страни, съдът ще се произнесе в насроченото открито съдебно заседание, след като бъде посочено за какви обстоятелства се иска събирането на гласни доказателства по делото.

Следва на страните на основание чл. 146 ал.3 от ГПК, да бъде връчен препис от настоящото определение, като следва на страните по делото да бъде дадена възможност *в едноседмичен срок от получаването на препис от определението и проекта за писмени доклад на съдията докладчик по делото, да вземат становище и да предприемат процесуалните действия за които са били задължени от съда, за които все още не е настъпила процесуална преклузия.*

Следва препис от писмения отговор и доказателствата приложени към него, да бъде изпратен на ищеца за запознаване.

Следва да бъде насрочено открито съдебно заседание по делото за 22.04.2024г. от 15.00 часа, за която дата да бъдат призовани страните и техните пълномощници.

Водимо от горното и на основание чл. 140 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ОБЯВАВА на основание чл. 140 ал.3 от ГПК във връзка с чл. 146 от ГПК, *писмения си проект за доклад* на страните по настоящото дело.

ДОПУСКА КАТО ПИСМЕНИ ДОКАЗАТЕЛСТВА ПО ДЕЛОТО представените от ищеца с исковата молба и тези представени от ответника с отговора на ИМ.

По искането за допускане на гласни доказателства, чрез разпит на свидетели при довеждане от двете страни, съдът ще се произнесе в насроченото открито съдебно заседание

ДА СЕ ИЗПРАТИ на страните по делото препис от настоящото определение на съда, ведно с писмения проектодоклад на съда, като бъде дадена възможност на страните в *едноседмичен срок от получаването на препис от определението и проекта за писмени доклад на съдията докладчик по делото, да вземат становище и да предприемат процесуалните действия за които са били задължени от съда, за които все още не е настъпила процесуална преклузия.*

НАПЪТВА страните към медиация или друг способ да доброволно уреждане на отношенията във връзка със сключения договор.

ДА СЕ ИЗПРАТИ НА ИЩЕЦА препис от писмения отговор и доказателствата приложени към него за запознаване.

НАСРОЧВА ОТКРИТО СЪДЕБНО ЗАСЕДАНИЕ по делото за 22.04.2024г. от 15.00 часа, за която дата страните и техните пълномощници да бъдат редовно призовани.

Определението на съда не подлежи на обжалване.

Съдия при Окръжен съд – Благоевград: _____