

# РЕШЕНИЕ

№ 183

гр. Стара Загора, 25.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СТАРА ЗАГОРА, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и трети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас Д. Атанасов

при участието на секретаря Павлина Г. Тодорова  
като разгледа докладваното от Атанас Д. Атанасов Гражданско дело № 20225500100796 по описа за 2022 година

Производството е образувано е по искова молба на И. П. И., с адрес: с.К., \*\*\*, действащ чрез адв. Д. К., срещу Т. Д. Г., с адрес: гр.С.З., \*\*\*, с която е предявен осъдителен иск за сумата от 89 980 лв., представляващ задатък за неизпълнен договор, ведно със законната лихва за забава върху нея, считано от датата на предявяване на иска – 16.12.2022 г., до окончателното й изплащане.

Ищецът твърди, че на 27.09.2022 г. е сключил ответницата предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти – апартамент и гараж, за продажната цена от 200 141,30 лв. Уговорили са сключването на окончателния договор за покупко-продажба да стане на 10.11.2022 г. до 13: 00 ч. при нотариус Х.С., с рег. № 121 на НК и район на действие при Районен съд – Стара Загора.

Ищецът - купувач по предварителния договор предоставил на ответницата-продавач задатък в общ размер от 44 900 лв., като в деня на подписване на предварителния договор и платил в брой сума в размер на 15 000 лв., а на 29.09.2022 г. и платил по банкова сметка сумата от 29 990 лв.

На 10.11.2022 г. страните се явили при нотариуса за сключване на окончателният договор, но ответницата заявила, че не е в състояние да изпълни задължението си, т.к. върху имота има вписани тежести в полза на трети лица и не е готова с необходимите документи. От извършена от нотариуса справка в имотния регистър било установено наличието на вписани ипотека и възбрана върху имота в полза на трети лица, поради което ищецът развалил договора.

Тъй като ответницата не изпълнила поетите от нея с предварителния договор задължения, а от своя страна ищецът бил изправна страна, претендира присъждането на дадения от него задатък в двоен размер, а именно сумата от 89 980 лв. сумата се претендира ведно с лихвата за забава, считано от датата на предявяване на иска до окончателното ѝ изплащане. Претендира се и присъждането на направените по делото разноси и разноските, направени за обезпечаване на иска в проидзводството по ч.гр.д.№ 730/2022 г. по описа на Окръжен съд – Стара Загора.

Ответницата не е представила отговор на исковата молба в срока по чл.131 от ГПК.

В съдебно заседание ищецът се представлява от пълномощник-адвокат, чрез когото поддържа иска и пледира за уважаването му, както и за присъждането на разноси.

Ответницата не се явява и не се представлява от процесуален представител.

**След преценка на събраните по делото доказателства и като взе предвид становищата на страните, съдът приема за установени от фактическа страна следните обстоятелства:**

От събраните писмени доказателства се установява, че на 27.09.2022 г. страните са сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който Т. Д. Г. се е задължила да продаде на И. П. И. недвижими имоти - апартамент и гараж, находящи се в гр. С.З., \*\*\* за сумата от 200 141,30 лв., от която до 29.09.2022 г. купувачът И. П. И. ще заплати по банковата сметка на продавачката Т. Д. Г. в „УниКредит Булбанк“ АД капаро /задатък/ в размер на 29990 лв., а останалата сума от 170 151,30 лв. ще бъде платена от купувача след сключване на окончателния договор.

Страните са уговорили крайният срок за сключване на окончателния договор да е на 10.11.2022 г., не по-късно от 13 ч. при нотариус Х.С., с район на действие при Районен съд – Стара Загора, като продавачката е поела задължението преди сключването му да освободи от всякакви облигационни тежести, ипотек и възбрани. Предвиден е при виновно причинен отказ от страна на продавача да се сключи окончателния договор, той да дължи капарото в двоен размер.

На 27.09.2022 г. при сключването на предварителния договор И. П. И. е заплатил на Т. Д. Г. сума от 15 000 лв. за апартамент 2 в гр. С.З., \*\*\*, за което тя му е подписала разписка от същата дата.

На 29.09.2022 г. ѝ е заплатил по банков път по сметка в „УниКредит Булбанк“ АД сума в размер на 29990 лв. за покупка на апартамент № 2 и гараж № 6 в гр. С.З., \*\*\*. Сметката на ответницата е заверена от банката с постъпването ѝ на същата дата.

На 10.11.2022 г. нотариус Х.С., с район на действие при Районен съд – Стара Загора е съставил констативен протокол, с който е удостоверил, че в кантората му са се явили И. П. И. и Т. Д. Г. и И. П. И. е развалил предварителния договор за покупко-продажба без допълнителен срок за

изпълнение поради невъзможно изпълнение от страна на продавачката, т.к. е било установено наличието на незаличени ипотeka и възбрана върху недвижимите имоти, предмет на този договор. Отправил е покана на Т. Д. Г. да му върне платеното капаро в двоен размер.

**При така установените факти съдът направи следните правни изводи:**

Предявен е иск по чл.93, ал.2 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/, който съдът намира за допустим, т.к. е предявен от лице с право на иск, срещу надлежен ответник и при наличието на правен интерес за ищеца.

Разгледан по същество съдът намира иска за частично основателен, по следните съображения:

Нормата на чл.93 от ЗЗД предвижда при едностранно прекратяване на договор изправната страна да има право да получи даденият като гаранция за изпълнението задатък.

Когато изправната страна е тази, която е дала задатъка, в случай на неизпълнение от получила задатъка страна по договора, първата има право на задатъка в неговия двоен размер.

В случая между страните е било налице валидно облигационно правоотношение по сключеният между тях предварителен договор.

С този договор страните са уговорили задатък, платим от бъдещия купувач, в размер от 29990 лв., а такава сума е била платена от И. П. И. на Т. Д. Г..

Уговорено е в случай на неизпълнение на предварителния договор по вина на продавачката тя да дължи връщане на задатъка в двоен размер.

Такова неизпълнение от нейна страна е налице, т.к. в уговорения срок не е изпълнила задължението си да сключи окончателен договор за покупко-продажба на недвижимите имоти, върху които да няма облигационни тежести, ипотeki и възбрани, а от своя страна купувачът е развалил предварителния договор поради пълното му неизпълнение.

При тези установени обстоятелства за И. П. И. е възникнало правото да получи в двоен размер уговореният в предварителния договор и платен от него задатък от 29990 лв.

Платената от него в повече от уговорения размер сума от 15 000 лв. не представлява част от дължимата му по силата на чл.93, ал.2 от ЗЗД сума, поради което същата не следва да бъде присъдена в двоен размер.

Предвид развалянето на предварителния договор тази сума може да бъде претендирана на основание връщане на даденото на отпаднало основание, на такъв иск ищецът И. П. И. не е предявил в настоящото производство.

Ето защо искът се преценява от съда за основателен до размера на 59980 лв., до която следва да бъде уважен, а за разликата до 89 980 лв. следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

Сумата от 59980 лв. следва да бъде присъдена ведно със лихвата за забава, считано от предявяването на иска на 16.12.2022 г. до окончателното й изплащане, т.к. Т. Д. Г. е изпаднала в забава за плащане с изтичането на

дадения ѝ срок за доброволно изпълнение.

Относно разноските на страните:

При този изход на делото на ищеца следва да се присъдят разноски по съразмерност на уважената част от иска.

Такива следва да се присъдят както за настоящото производство, така и направените в производството по обезпечаване на бъдещ иск по ч.гр.д.№ 730/2022 г. по описа на Окръжен съд – Стара Загора и в производството по налагане на допуснатите от съда обезпечителни мерки по изп.д.№ 3676/2022 г. по описа на ЧСИ Г.И., с рег. № 765 на КЧСИ и район на действие при Окръжен съд – Стара Загора.

С оглед на доказателствата за платени държавни такси съответно от 3599,20 лв. и от 45 лв., респ. такси в полза на ЧСК в размер на 168 лв., и платените адвокатски възнаграждения съответно от 8000 лв., от 3700 лв., и от 4200 лв., в полза на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на 13 140 лв.

Сумата от 5 лв., недължимо платена в повече като държавна такса в производството по ч.гр.д.№ 730/2022 г. по описа на Окръжен съд – Стара Загора подлежи на връщане при поискване от страната, и не се взема предвид от настоящия съдебен състав при изчисляване на размера на дължимите на ищеца разноски.

Водим от изложените мотиви и на основание чл.235 от ГПК Окръжен съд – Стара Загора

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** на основание чл.93, ал.2 от Закона за задълженията и договорите Т. Д. Г., ЕГН – \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: с. Л., \*\*\* **да заплати** на И. П. И., ЕГН – \*\*\*\*\*, с адрес : К., \*\*\* сумата от **59980 лв.** /петдесет и девет хиляди деветстотин и осемдесет лева/, представляваща дължим задатък в двоен размер по неизпълнен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 27.09.2022 г., ведно с лихвата за забава върху нея, считано от датата на предявяване на иска – 16.12.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** като неоснователен иска за разликата до пълния предявен размер от 89980 лв. /осемдесет и девет хиляди деветстотин и осемдесет лева/.

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал.1 от Гражданския процесуален кодекс Т. Д. Г., ЕГН – \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: с. Л., \*\*\* **да заплати** на И. П. И., ЕГН – \*\*\*\*\*, с адрес : К., \*\*\* сумата от **13 140 лв.** /тринадесет хиляди сто и четиридесет лева/ - съдебно-деловодни разноски по съразмерност на уважената част от иска.

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

**Съдия при Окръжен съд – Стара Загора:** \_\_\_\_\_