

# РЕШЕНИЕ

№ 14247

гр. С., 09.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 173 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **БОГДАН Р. РУСЕВ**

при участието на секретаря В.К.

като разгледа докладваното от **БОГДАН Р. РУСЕВ** Гражданско дело № 20221110135327 по описа за 2022 година

**РЕШИ:**

# РЕШЕНИЕ

№ \*\*\*\*\* от 09 декември 2022 г.  
град С.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИЯТ РАЙОНЕН СЪД**

**I<sup>во</sup> ГРАЖДАНСКО ОТДЕЛЕНИЕ, 173-ти СЪСТАВ**

В публично съдебно заседание, проведено на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и втора година, в състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: БОГДАН РУСЕВ**

При секретаря В.К.,

Като разгледа гражданско дело № **35327** от **2022**-ра година по описа на

Софийския районен съд, докладвано от съдията РУСЕВ, и, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по общия съдопроизводствен ред на ГПК.

Образувано е въз основа на Искова молба, вх. № 136628/30.06.2022г. на СРС, подадена във връзка със Заповед за изпълнение от 21.01.2022г., издадена по ч.гр.д. № 73590/2021г. на СРС.

Ищцата **А. И. Й.** е предявила срещу ответника "\*\*\*\*\*" ЕООД иск с правно основание чл. 124, ал. 1 вр. чл. 422 ГПК вр. чл. 93, ал. 1, изр. 2 ЗЗД за признаване за установено спрямо ответника, че същият дължи на ищцата сумата от **3000,00 лева**, представляваща двоен размер на заплатен задатък от 1500,00 лева по сключен между страните Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*/14.07.2021г., неизпълнен от ответника, **ведно със законната лихва** от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение (22.12.2021г.) до окончателното изплащане.

Ищцата твърди, че с ответника сключили Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*/14.07.2021г., по силата на който ответникът следвало да организира и извърши сключване на окончателен договор за закупуване от нейна страна на наземно паркомясто в град С., ул. "\*\*\*\*\*" № 79А, в срок до 31.10.2021г. Тъй като това не станало, ищцата поканила дружеството да определи нотариус и дата и час за сключване на окончателния договор в седмодневен срок от поканата, като в противен случай щяла да счита договора за развален. В крайна сметка и след допълнителни уговорки била установена дата 25.11.2021г. от 12:30ч. при Нотариус № \*\*\* - В.Б.. Представителят на ответника обаче се оказало, че не разполага с документ за собственост на мястото, в което се намирало паркомястото, нито с договор за разпределяне на ползването на мястото, подписан от съсобствениците. Затова и окончателен договор не се подписал, за което нотариусът съставил констативен протокол. Представителят на дружеството заявил, че задатъкът ще бъде върнат. На 30.11.2021г. ищцата изпратила отново покана до дружеството, като му заявила, че счита договора за прекратен, като дала срок за връщане на задатъка. Това не се случило. Тъй като ответникът бил в неизпълнение и договорът не бил сключен по негова вина, той дължал връщане на задатъка в двоен размер. В насрочените по делото публични съдебни заседания ищцата не се явява, като се представлява от адв. Й.ов. Предявеният иск се поддържа, включително в хода на устните състезания.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответното "\*\*\*\*\*" ЕООД чрез адв. Д. Ф. - АК-С., е подало Отговор на исковата молба, вх. № 173121/18.08.2022г. на СРС, с който оспорва предявения иск като неоснователен и недоказан. Не оспорва изложените в исковата молба обстоятелства с изключение на причината, поради която не бил сключен окончателният договор. Твърди, че това е станало единствено и само поради отказ от страна на ищцата. Съгласно подписания между страните договор, ако тя не подпишела окончателния договор, то капарото оставало за продавача. В договора не се и предвиждало връщането му в двоен размер. Дружеството не

следвало да носи каквато и да било отговорност за едноличното решение на купувачката за отказ. То представило на нотариуса всички необходими и поискани от него документи, като, видно от съставения протокол, именно ищцата се отказала от сключването на договора. Само два дни преди това - на 23.11.2021г., ответникът продал паркомясто в същата сграда със същия набор от документи. В насрочените по делото публични съдебни заседания ответникът се представява от адв. Ф., който оспорва предявения иск, включително в хода на устните състезания.

***Софийският районен съд, като взе предвид подадената искова молба и предявения с нея иск и подадения от ответника отговор, съобразявайки събраните по делото доказателства, основавайки се на релевантните правни норми и вътрешното си убеждение, намира следното:***

Исковата молба е подадена от надлежно легитимирана страна при наличие на правен интерес от производството, като предявените с нея искове са **допустими** и следва да бъдат разгледани по същество. Не са налице предпоставки за решаване на делото с неприсъствено решение или решение при признание на иска.

Съобразно нормата на чл. 154, ал. 1 ГПК, **доказателствената тежест** по иска с правно основание чл. 124, ал. 1 вр. чл. 422 ГПК вр. чл. 93, ал. 1, изр. 2 ЗЗД е за ищеца. Същият следва при условията на пълно и главно доказване да установи наличието на съответно съглашение/договор между страните с уговорка за даване на задатък, плащане от своя страна на определената като задатък сума и нейния размер, неизпълняване на договора от получилата задатъка страна, както и наличие на отказ от договора и съобщаването му на другата страна. В тежест на ответника е да докаже, че е заплатил на ищеца претендираната от него сума, съответно наличието на обстоятелства, които не пораждаат или го освобождават от такова задължение. Извън горното всяка от страните следва да докаже фактите и обстоятелствата, от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

Страните не спорят, а и от представеното по делото заверено копие се установява, че на 14.07.2021г. в град С. между "\*\*\*\*\*" ЕООД (продавач) и А. И. Й. (купувач) е сключен предварителен договор за продажба на недвижим имот - наземно паркомясто 2 с площ от 13,75 кв.м., разположено в парцела на жилищната сграда, находяща се в град С., кв. \*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № 79 А, УПИ \*\*\*\*\*, 781а, 1434, кв. 16 по плана на град С., м. "\*\*\*\*\*", заедно с 0,94% /13,75 кв.м/ от правото на строеж, за цена от 4500,00 евро. От нея авансово следва да се заплати 767,00 евро или 1500,00 лева, а остатъкът - не по-късно от нотариалното прехвърляне на имота. В т. 3.1. от договора е посочено, че плащането от 1500,00 лева съставлява "аванс (капаро)". В чл. 12 страните са уговорили, че, в случай, че нотариалната сделка не се осъществи по вина на продавача, то той връща капарото на купувача. Според чл. 11, ако купувачът не се яви на датата на нотариалната сделка и не подпише окончателния договор, капарото остава за продавача. Договорът е подписан за купувачката от С.И.С. като пълномощник. Пълномощно по делото не е представено, но, с оглед наличната на л. 10 покана-предупреждение от А. Й. и съдържанието □, от което е видно, че същата счита именно себе си за страна по договора, съдът

намира, че, дори и да е липсвала представителна власт за сключването на договора, същият е потвърден по реда на чл. 42, ал. 2 ЗЗД и има действие между страните по делото. Видно от представената на л. 8 квитанция, сумата от 1500,00 лева е заплатена на ответника.

По делото като свидетел е разпитан С.С.. Показанията му съдът, като прецени внимателно съобразно обстоятелствата по чл. 172 ГПК, кредитира изцяло като вътрешно непротиворечиви, в съзвучие с останалия събран по делото доказателствен материал и без данни да са дадени целенасочено пристрастно. Свидетелят съобщава, че ищцата искала да закупи процесното паркомясто, тъй като имала апартамент в сградата и ☐ било удобно за паркиране. Твърди, че имала лични проблеми, затова дала пълномощно на Симеонов. Той занесъл и платил 1500,00 лева капаро, срещу което му издали разписка. Когато отишли при нотариус за окончателния договор, нотариусът им казал, че няма съгласие на собствениците на земята за прехвърляне, че има проблем със земята, поради което купувачката можела да се откаже от договора. Представител на дружеството дори заявил, че така ще е по-добре, тъй като имал друг купувач за паркоместата. Изразили готовност да се върнат парите.

Видно от Нотариален акт № \*\*\*/16.09.2005г., т. V, рег. № 21403, дело № 855/2005г. на Нотариус № \*\*\* - Б.Я., С.М., И.М., М.В., П.Д. и А.Б. като собственици на УПИ \*\*\*\*\*,781А, 1434, кв. 16 по плана на град С., м. "\*\*\*\*\*", с площ от 1462 кв.м. са учредили на "\*\*\*\*\*" ООД право на строеж за масивна жилищна сграда, състояща се от партер с магазини и офиси, три жилищни етажа, подпокривно пространство и подземно ниво с обща разгърната площ от 5544 кв.м., като са запазили за себе си и безвъзмездно, безсрочно и взаимно са си учредили право на строеж за определени обекти в сградата. Останалите такива стават собственост на дружеството, което пък от своя страна се задължава със свои средства да изгради сградата. Според т. VIII от нотариалния акт учредителите се задължават да прехвърлят на приемателя или на посочени от него лица идеални части от дворното място, съгласно чл. 40 ЗС, в едномесечен срок от издаване на разрешение за ползване на сградата. Изрично е посочено, че тази клауза има характер на предварителен договор.

Видно от представеното заверено копие, Главният архитект на Столичната община е издал Разрешение за строеж № \*\*\*/07.10.2005г. за изграждане в имота на жилищна сграда с магазини, офиси и подземни гаражи. Разрешението е изменено със заповед от 02.07.2010г. на Главния архитект на Столичната община. За сградата е издадено разрешение за ползване - л. 52-53 от делото.

Видно от представения Костативен протокол от 25.11.2021г., на същата дата пред Нотариус № \*\*\* - В.Б., са се явили Д. Хр. - пълномощник на управителя на "\*\*\*\*\*" ЕООД и А. И. Й.. В протокола е посочено, че страните се явяват за закупуване с нотариален акт на 13,75/101,15 идеални части от надземен паркинг в УПИ \*\*\*\*\*,781А, 1434, кв. 16 по плана на град С., м. "\*\*\*\*\*", който поземлен имот е с идентификатор \*\*\*\*\* и адрес: град С., кв. \*\*\*\*\*, ул. "\*\*\*\*\*" № 79А, които идеални части съответствали на паркомясто № 2 с площ от 13,75 кв.м. Дружеството е представило в оригинал документи, сред които описаният по-горе нотариален

акт, разрешение за ползване и таблица за ценообразуване, скица на поземлен имот, данъчна оценка, удостоверение за актуално състояние и решение на едноличния собственик на капитала. Изрично в протокола е записано, че "\*\*\*\*\*" ЕООД не разполага с други документи и няма документ за собственост на земята. А. Й. е заявила, че не желае да закупи имота, тъй като продавачът няма право на собственост върху земята, нито разпределение на ползването □, нито продаваното паркомясто е индивидуализирано като самостоятелно такова. Протоколът е подписан от Д. Хр. за "\*\*\*\*\*" ЕООД и от А. Й.. Видно от представеното по делото от процесуалния представител на ответника адв. Ф. разпечатка от Търговския регистър, Д. Хр. е едноличен собственик на капитала на дружеството, като нотариусът е удостоверил наличието на доказателства за учредена представителна власт от управителя на дружеството М. Хр..

В предварителния договор е уговорено, че предмет на същата е недвижим имот - наземно паркомясто, ведно с идеални части от правото на строеж върху земята, съответстващи на 13,75 кв.м., т.е. същото е описано като самостоятелна вещ, по повод на която могат да възникват, да съществуват и да се прекратяват права.

Според чл. 37, ал. 4 ЗУТ в сградите в режим на етажна собственост необходимите места за паркиране се осигуряват с инвестиционния проект, като могат да бъдат паркинги - гаражи със статут на самостоятелни обекти в сградата, паркинги - гаражи със статут на обща част на сградата или отделни места за паркиране със статут на принадлежност към съответните самостоятелни обекти в сградата.

По делото не са ангажирани доказателства, че процесното паркомясто има статут на самостоятелен обект. То не съставлява помещение (паркинг-гараж) вътре в сградата, въпреки че, видно от строителните книжа, такива са налице. Не се установява и това паркомясто да е принадлежност към някой от самостоятелните обекти в сградата. При това положение съдът приема, че обектът на предварителния договор съставлява реално обозначено пространство от поземления имот, в който е построена сградата, без въобще то да има статут както на паркомясто по смисъла на закона, така и на самостоятелен недвижим имот, включително в смисъла на строеж /сграда/. То следва режима на земята, върху която се простира. Върху тази земя, видно от нотариалния акт от 2005г., ответникът има само право на строеж. Не се доказва титулярите на правото на собственост върху имота да са му прехвърлили идеални части от него (т. VIII от нотариалния акт). Представеният по делото Нотариален акт № 58/23.11.2021г., т. VII, рег. № 22208, дело № 1132/2021г. на Нотариус № \*\*\* - В.Б., касае продажбата на трето лице на идеална част от поземления имот, като в акта е вписано, че те съответстват на определено паркомясто, различно от процесното, не може да обоснове извод в противна посока. Действително в него е цитиран друг нотариален акт от 2018г., който обаче не е представян по делото като доказателство. При липса на доказателства ответникът да има собственически права върху поземления имот той остава единствено титуляр на право на строеж върху него, като в тази връзка правото му да ползва земята по чл. 64 ЗС за целите на реализацията на правото на строеж и ползване на построената сграда не включва в себе си възможност за продажба на идеални или реални части от

тази земя. Представител на дружеството изрично е заявил пред нотариуса, че няма документ за собственост на земята, което се потвърждава от показанията на свидетеля, но е и удостоверено от нотариуса в съставения констативен протокол. Прави впечатление значително промененият предмет на окончателния договор, който вече е идеални части от дворното място, за които се твърди да съответстват именно на паркомястото, а не недвижим имот - паркомясто, както е вписано в предварителния договор. При това положение съдът намира, че с основание ищцата е отказала да сключи окончателен договор, поведението ѝ е правомерно и в съответствие с правоотношенията между страните, като в крайна сметка неключването на този окончателен договор е по вина на дружеството - ответник.

Съдът намира, че заплатената по чл. 3.1 от договора сума от 1500,00 лева има характер на капаро /задатък/, доколкото заплащането на авансова сума преди окончателното прехвърляне на имота - предмет на сделката, потвърждава неговото сключване и обвързването на страните с изпълнението му, като обезпечава същото с опасността да бъде задържана/върната при евентуално неизпълнение от съответната страна по договора. Естеството на уговорката, предвиждаща плащане на капаро и връщането му (чл. 3.1, чл. 11, и чл. 12 от договора), води до извод, че не се касае за отменна по смисъла на чл. 308 ТЗ: отменната прилича на задатък, защото също има акцесорен и обезпечителен характер. Вместо да потвърждава и обезпечава договора при евентуално неизпълнение, нейното действие е точно обратното, създава правомерна възможност за неизпълнението му, като предоставя правото на отказ на неизпълняващата страна, която може да се откаже от договора, като загуби обещаното или даденото. 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 по чл. 93 ЗЗД. Когато договорът не е изпълнен по вина на страната, получила задатък, тя е длъжна да го върне на другата страна в двоен размер съгласно чл. 93, ал. 2 ЗЗД, която норма има диспозитивен характер и допуска страните да уговорят нещо различно. В този смисъл законът не забранява по един двустранен договор функциите на задатък да бъдат придадени и на авансово платените суми. Тогава капарото би представлявало част от възнаграждението/цената и ще подлежи на приспадане при изпълнението, а при неизпълнение ще се задържи или върне в уговорения от страните размер, а при липса на изрична уговорка - в предвидения в чл. 93, ал. 2 ЗЗД двоен размер. В този смисъл е и практиката на Върховния касационен съд - Решение № 64/10.09.2012г. по т. д. № 193/2011г. на ВКС, II т. о.

В настоящия случай страните са уговорили нещо различно от законоустановеното - капарото да се върне в размера, в който е дадено. Следователно при неключване на окончателния договор по вина на ответника за същия е възникнало задължение да върне капарото в размера, в който го е получил - **1500,00 лева**. Тази сума не се установи да е заплатена. Затова за нея **предявеният иск е основателен и следва да бъде уважен, като за горницата над тази сума до пълния си предявен размер от 3000,00 лева искът е неоснователен и подлежи на отхвърляне.**

***По разноските:***

Съгласно чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК, право на разноси има само страната, в полза на която е постановен съдебният акт. Съобразно изхода от делото право на разноси имат и двете страни, които своевременно са заявили претенции в тази насока, като са представени и списъци по чл. 80 ГПК. Съдът следва да се произнесе и по разноските в заповедното производство.

В полза на ищцата и съобразно изхода от спора следва да бъдат присъдени разноси за заповедното производство в размер от **180,00 лева**. Ответникът не е доказал сторени в заповедното производство разноси.

В полза на ищцата и съобразно изхода от спора следва да се присъдят разноси за първоинстанционното исково производство в размер от **357,50 лева**. В полза на ответника и съобразно изхода от спора следва да се присъдят разноси в размер на **250,00 лева**. Заплатеното от ответника адвокатско възнаграждение не може да се окачестви като прекомерно.

Водим от горното, съдът

## **Р Е Ш И:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание 124, ал. 1 вр. чл. 422 ГПК вр. чл. 93, ал. 1, изр. 2 ЗЗД, че "\*\*\*\*\*" ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище в град С., дължи на **А. И. Й.**, ЕГН \*\*\*\*\*, от град С., сумата от **1500,00 лева**, представляваща задължение за връщане на заплатен задатък /капаро/ по сключен между страните Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\*/14.07.2021г., неизпълнен от ответника, ведно със законната лихва от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение (22.12.2021г.) до окончателното изплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск за горницата над **1500,00 лева** до пълния му предявен размер от **3000,00 лева**.

**ОСЪЖДА** "\*\*\*\*\*" ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище в град С., да заплати на **А. И. Й.**, ЕГН \*\*\*\*\*, от град С., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **180,00 лева**, представляваща разноси в заповедното производство (ч.гр.д. № 73590/2021г. на СРС).

**ОСЪЖДА** "\*\*\*\*\*" ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище в град С., да заплати на **А. И. Й.**, ЕГН \*\*\*\*\*, от град С., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **357,50 лева**, представляваща разноси в първоинстанционното исково производство (гр.д. № 35327/2022г. на СРС).

**ОСЪЖДА** **А. И. Й.**, ЕГН \*\*\*\*\*, от град С., да заплати на "\*\*\*\*\*" ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище в град С., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **250,00 лева**, представляваща разноси в първоинстанционното исково производство (гр.д. № 35327/2022г. на СРС).

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд с въззивна жалба, подадена чрез Софийския районен съд в двуседмичен срок от съобщението.

Решението да се съобщи на страните.

**РАЙОНЕН СЪДИЯ:**

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