

# РЕШЕНИЕ

№ 439

гр. Пазарджик, 12.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК** в публично заседание на петнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Минка П. Трънджиева

Членове: Венцислав Ст. Маратилев  
Асен В. Велев

при участието на секретаря Петя Кр. Борисова  
като разгледа докладваното от Асен В. Велев Въззивно гражданско дело № 20235200500435 по описа за 2023 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

***Производството е по реда на чл. 258 и следващите от ГПК.***

С Решение № 721/12.10.2022г. по гр.д. № 20215240101177 по описа за 2021 г. на II граждански състав на Районен съд - П. е уважен предявеният от ищите Д. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ул. „М. П. Т.“ бл.\*\*, ет.\*, ап.\*\* и М. Г. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. В., ул. „В. г.“ №\*\* конститутивен иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД срещу ответника Х. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ж.к. „Л. - \*“, бл.\*\*\*, вх. \*, ет. \*, ап.\*\*, като е обявен за окончателен сключения между страните в производството Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.12.2019 г., съгласно който Х. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\* продава на Д. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\* и М. Г. Х., ЕГН \*\*\*\*\* следния недвижим имот – 1/9 ид. част от Поземлен имот, съставляващ XII-1309 в кв. 123 по плана на гр. П. с площ от 306 кв.м., ведно с построената в него жилищна сграда с площ от 87 кв.м., при условие, че в 2-седмичен срок от влизане на решението в сила Д. Г. Я. и М. Г. Х. заплатят на ответника Х. Г. Я. остатъка от продажната цена в размер на 500,00 лева. С решението ответникът е осъден да заплати на ищите направените по делото разноски по делото в размер на 2 730,00 лева, като ищите са осъдени да заплатят по сметка на община П. сумата от 90,85 лева – местен данък, както и по сметка на РС – П. нотариална такса в размер на 87,22 лева и 10,00 лева за вписване на възбрана и 10,00 по сметка на Агенция по вписвания – такса за вписване. С решението е наредено да се впише възбрана върху имота до заплащане на дължимите суми и следващите се разноски по прехвърляне на имота, за

което да се изпрати препис от него на съдията по вписванията при РС – П..

С Определение № 552/20.12.2022 г. по същото дело, по молба на ответника Х. Я. за изменение на решението в частта за разноските, съдът е изменил постановеното решение в частта за разноските, като е осъдил ответника Х. Я. да заплати на ищците Д. Я. и М. Я.а разноски по делото в размер на 600,00 лева – възнаграждение на адвокат с ДДС, вместо първоначално присъдените от 2 160,00 лева.

В законоустановения срок срещу постановеното решение е постъпила въззивна жалба от ответника Х. Я., с която същото се оспорва като неправилно, като постановено при съществени нарушения на процесуалните правила, нарушение на материалния закон, както и необосновано. Излага, че изготвения по делото доклад не отговаря на разпоредбата на чл. 146 от ГПК, както и че не са дадени указания на ответника, че следва да представи писмени доказателства за родството между ищцата и лицето М. С., получил уведомлението за разваляне на предварителния договор. Оспорва изводите на съда, че договорът не бил развален, доколкото извършеното плащане на авансово определената сума, макар и закъсняло, представлявало изпълнение на задължението им и същите са изправна страна по договора, поради което не били налице хипотезите за възникване правото на ответника за разваляне на договора без покана. Излага, че съдът не е установил какво е било насрещното задължение на ищците по договора, във връзка със заплащането на цената на имота – за авансово плащане, за задатък или за заплащане на задатък, с уговорена функция и на авансово плащане. Счита, че не е установена действителната воля на страните, доколкото в договора било уговорено, че сумата от 500,00 лева, представлявала авансово плащане – задатък и бил уговорен като такъв, доколкото при неизпълнение се дължало връщане на задатъка в двоен размер. С оглед това, че задатъкът бил заплатен късно, ответниците не били заявили готовност за сключване на договора, поради което същите са неизправна страна по договора. Поради това в полза на ответника възникнало правото да се откаже от договора без да дължи писмено уведомление за развалянето му. Счита, че неизпълнената част на задължението от страна на ищците е значителна с оглед интереса на кредитора, доколкото представлява половината от продажната цена. Същото представлявало основание за разваляне на договора. Излагат се нарушения при анализа на доказателствата от страна на съда, досежно приложената по делото разписка за заплащане на авансово дължимата сума, доколкото в нея не било посочено по кой конкретен предварителен договор се извършва плащането, във връзка със сключен и друг предварителен договор между страните. Оспорва се извода на съда, че при неизпълнение на задължението на ищците за плащане на пълната продажна цена, то съдът въпреки неизпълнението може да постанови решение заместващо окончателния договор, при условие ищецът да изпълни задължението си. Счита разпоредбата на чл. 362 от ГПК за неприложима в случая, доколкото в договора не била уговорена едновременност на престациите. Оспорват се изводите на съда, че уведомлението за разваляне на договора от страна на ответника, не било достигнало до ищците, доколкото получилият уведомлението М. С. е братовчед на ищцата, но било установено, че същият живее на нейния адрес. Счита за преклудирано възражението на ищците, че посоченото лице

не е братовчед на ищцата, доколкото едва във второто по делото заседание било наведено такова твърдение, като не били дадени указания на ответника да представи доказателства за твърдението си, че същите са братовчеди, поради което неправилно било зачетено от съда. Твърди, че са допуснати съществени процесуални нарушения от страна на съда при допускане на приетата по делото съдебно-графологична експертиза. Излага, че съдът не е изложил мотиви по отношение възраженията му за нищожност на предварителния договор. С оглед изложеното съдът стигнал до незаконосъобразен извод за основателност на предявения иск, поради което неправилно го уважил. Прави искане за отмяна на решението и постановяване на ново, с което предявения иск да бъде отхвърлен. Претендира присъждане на разноски по делото. Не се представят нови доказателства и не се правят нови доказателствени искания пред въззивния съд.

В срок са постъпили писмени отговори от ищите срещу въззивната жалба, с които изцяло се оспорва въззивната жалба като неоснователна. Излагат се съображения, във връзка с възраженията направени във въззивната жалба. Не се представят нови доказателства и не се правят нови доказателствени искания пред въззивния съд. Считат, че първоинстанционното решение е правилно и законосъобразно, поради което молят да бъде потвърдено изцяло.

Срещу определението на съда, с което е изменено решението в частта за разноските, в срок са постъпили идентични частни жалби от ищите, с които същото се оспорва като неправилно. Излагат се съображения, че при уважаване на възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар, съдът не бил съобразил фактическата и правна сложност на делото, броя на проведените съдебни заседания, както и това, че делото е от друг съдебен окръг. Излагат, че съгласно Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения на ВАДС е предвидено допълнително възнаграждение за всяко съдебно заседание на което се явява адвокатът, което съдът не бил съобразил. Не било съобразено от съда и това, че размерът на възнаграждението в настоящата редакция на наредбата е в по-висок размер. Прави се искане за отмяна на определението.

Постъпил е отговор от ответника, с който изцяло се оспорва частната жалба като неоснователна. Излагат се съображения по възраженията в частната жалба. Счита, че определението на съда е правилно и законосъобразно, поради което моли жалбата да бъде отхвърлена.

В открито съдебно заседание въззиваемият и въззиваемата страна, чрез процесуалните си представители, поддържат подадените въззивна жалба и отговор на въззивна жалба. Претендират присъждане на разноски, съобразно представени списъци по чл. 80 от ГПК. Процесуалният представител на жалбоподателя представя писмена защита.

Въззивната жалба е постъпила в срока по чл. 259, ал. 1 от ГПК, подадена е от надлежно упълномощен представител на страна, която има правен интерес от обжалване на първоинстанционното решение, отговаря на изискванията на чл. 260 и 261 от ГПК,

следователно същата е процесуално допустима за разглеждане по същество.

Въззивният съд, след като се запозна с твърденията, изложени във въззивната жалба и писмения отговор, като обсъди и анализира събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, като взе предвид доводите, изложени в открито съдебно заседание и в представената от жалбоподателя писмена защита и при спазване разпоредбата на чл. 235 от ГПК, прие за установено следното от фактическа страна:

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба на Д. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ул. „М. П. Т.“ бл.\*\*, ет.\*, ап.\*\* и М. Г. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. В., ул. „В. г.“ №\*\* конститутивен иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД срещу ответника Х. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ж.к. „Л. - “, бл.\*\*\*, вх. \*, ет. \*, ап.\*\*, Ищците твърдят, че страните в производството са деца и законни наследници на лицата Г. Х.в Я. и С. Х.ва Я.а. След смъртта на последните, ищците и ответника са придобили в наследство при квоти по 1/3 идеална част за всеки от тях правото на собственост върху недвижими имоти, включително и върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, съставляващ Х I I - 1309 от кв. 123 по регулационния план на гр. П., целият с площ от 306 кв.м., заедно с построената в имота двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 87 кв.м. Сочи се, че съгласно скица № 15-678671/21.06.2021 г., издадена от СГКК – Пазарджик, имотът бил нанесен в КККР като Самостоятелен обект – сграда с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.\*\*, със застроена площ 87 кв.м., брой етажи – 2, представляващ жилищна сграда – еднофамилна, изградена върху Поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, намираща се в гр. П., ул. „Е. и Т. К.“ №\*, целият имот с площ от 310 кв.м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, с начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), с предишен идентификатор – няма, номер по предходен план – 2079, кв. 156, парцел XIII, при съседи на имота: \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*. В исковата молба са изложени твърдения, че на 10.12.2019г. страните Д. Я. и М. Х., като купувачи и Х. Я., като продавач, сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имоти, по силата на който ответникът Х. Я. следвало да им прехвърли правото си на собственост върху притежаваната от него 1/3 идеална част от описания по-горе недвижим имот, включващ поземлен имот и сграда. Ищците, в качеството си на купувачи поели задължение да му заплатят продажна цена в размер на 1 000,00 лева за продаваната идеална част от имота. Сочат, че било договорено плащането на продажната цена да се извърши на две вноски, като сумата от 500,00 лева, следвало да бъде заплатена като задатък по чл. 93 от ЗЗД авансово, след сключване на договора, като не бил посочен падеж, а сумата от 500,00 лева в деня на сключване на окончателния договор пред нотариус. Считат, че ответника не желаел доброволно да изпълни задължението си. Сочи се още, че процесният предварителен договор бил част от поредица от действия и сключени договори между тях, насочени към прекратяване на отношенията на съсобственост върху недвижими имоти, които придобили като наследници по закон. Излагат, че ответникът проявявал активност докато придобил значителни активи от наследствената маса, но вече две години бездействал по отношение задължението си по процесния договор. Твърдят, че били правени

безуспешни опити за доброволно уреждане на отношенията с ответника. С оглед на това за тях се породил правен интерес от съдебна защита, поради което молят да бъде поставено решение, с което да бъде обявен за окончателен склучения между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.12.2019г., както и да им бъдат присъдени направените по делото разноски.

С протоколно определение от 08.03.2022 г. по делото е допуснато изменение на иска, като претенцията на ищите е за притежавани от ответника 1/9 идеална част от недвижим имот предмет на процесния предварителен договор.

В законоустановения срок по чл. 131 от ГПК, ответникът е подал писмен отговор, с който оспорва предявения иск като неоснователен. Излага, че ищите – негови брат и сестра, не са изпълнили задължението си да му заплатят сумата от 500,00 лева, представлявало капаро след подписване на договора. Сочи, че функциите на задатъкът са потвърдителна и обезпечителна, доколкото служи за доказателство за склучения договор и гарантира изпълнението на задължението. Счита, че уговорката за задатък представлява по-опростен способ от предвидения в чл. 87, ал. 1 от ЗЗД за едностранно прекратяване на договора, като кредиторът не следва да дава допълнителен срок за изпълнение, с предупреждението, че при неизпълнение и в този срок, ще смята договора за развален. Доколкото било безспорно, че задатъкът не бил заплатен, то за ответника не е възникнало насрещното задължение по този договор, поради което било възникнало право да се откаже от договора без да уведомява, за това ищите. Оспорва твърдението, че за плащане на сумата от 500,00 лева представляваща капаро било уговорено без падеж. При тълкуване на уговорката между страните капарото да бъде заплатено след подписване на предварителния договор, то следвало да бъде сторено веднага при или непосредствено след подписване на договора. Поради това, не може да се твърди, че уговорката за плащането на задатък е без уговорен срок, което да води до изискването длъжникът да бъде поканен. Излага се още, че ответникът е развалил договора поради неизпълнение на задължението за заплащане на уговореното капаро чрез изпращане на писмено уведомление до ищите. Сочи, че за да бъде уважен конститутивният иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД предварителния договор следва да не е бил развален или прекратен. Прави възражение за нищожност на процесния предварителен договор, поради липса на съгласие от страна на купувачите – ищци. Сочи, че на 31.08.2021 г. по електронна поща бил уведомен от ищеца Д. Я. да сключат споразумение, което било приложено, от което се установявало, че срокът за сключване на договорът е удължен до 13.09.2021г., а от друга страна двамата ищци при подписването му нямали намерение да заплащат договорената продажна цена на имота от 1 000,00 лева, както и че не са заплатили капарото, представляващо част от тази цена. Твърди, че ищите са неизправна страна по предварителния договор. При условията на евентуалност, сочи че ответникът е изправна страна по предварителния договор, доколкото срокът за изповядване на сделката бил 13.09.2021 г., като и до момента същите не са посочили нотариус, пред който същата да бъде изповядана, с оглед поетото от тях задължение по предварителния договор да посочат такъв. С оглед това счита, че ответникът не е изпаднал в забава, доколкото е изпълнил останалите си задължения по договора да

представи необходимите документи, за които бил поел задължение. От друга страна при снабдяването си с данъчна оценка на имота ответникът установил, че ищите са собственици на по 1/9 идеална част от имота по силата на съдебни решения като ищите имали неплатени данъчни задължения. По изложените съображения, моли за отхвърляне на исковите претенции, както и за присъждане на разноските по делото.

Не е спорно между страните, а се установява и от представените по делото доказателства, че лицето Х. Г. Я., роден на 05.12.1891 г., въз основа на нотариален акт № 27/1959 г. по обстоятелствена проверка е признато за собственик на дворно място съставляващо парцел XII-1309 от кв.123 по плана на гр. П. с площ от 306,25 кв.м., ведно със застроена жилищна постройка от две стаи, плевня и сайвант, находящ се в гр. П. в махала „С.“, ул. „М. М.“ №\*\*.

Установява се по делото от представените удостоверения за наследници, че посоченото лице Х. Г. Я., роден на 05.12.1891 г. е починало на 04.05.1960 г. като е оставило за свои наследници следните лица: 1/ съпруга Д. П. Я.а, починала на 16.08.1982г., 2/ син Г. Х. Я., починал на 22.01.2019г. (оставил за наследници децата си Х. Г. Я., М. Г. Х. и Д. Г. Я.), 3/ син П. Х.в Я., починал на 06.07.2008г. (оставил за наследник Х. П. Я.) и 4/ дъщеря М. Х.ва С., починала на 02.07.2003г. (оставила за наследници Х. Н. С. и Ю. Н. С.).

От представената по делото съдебна спогодба по гр.д. № 58/1965 г. по описа на Пещерски районен съд, се установява, че в общ дял на съделителите Д. П. Я.а и Г. Х.в Я. е поставен недвижим имот, представляващ Дворно място в гр. П. от 210 кв.м., ведно с построената в него нова жилищна сграда с площ от 87 кв.м., съставляващо парцел XII-1309 в кв. 123 по плана на гр. П., при съседи на имота: улица, К. К., Ш. Б., Н. О. и парцел III-1310,1311 в кв.123.

Видно от представения нотариален акт за покупко-продажба № 363, том II, дело № 681/1974г. Д. П. Я.а е продала на внука си Х. П. Я., следния недвижим имот: 1/3 идеална част от дворно място от 306 кв.м. и 1/3 идеална част от построената в него масивна жилищна сграда, за което по регулационния план на гр. П. е образуван парцел XII, имот с планоснимачен № 1309 в кв.123, при граници: улица, Н. О., Б. Б. и С. К..

На 10.12.2019г. е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в писмена форма между Х. Г. Я. от една страна, в качеството си на продавач и Д. Г. Я. и М. Г. Х. от друга страна, в качеството им на купувачи. Съгласно уговорките в договора, продавачът Х. Я. се задължава да прехвърли на купувачите собствеността на следния недвижим имот: 1/3 идеална част от поземлен имот, съставляващ XII - 1309 от кв. 123 по регулационния план на гр. П., целият с площ от 306 кв.м., заедно с построената в имота двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 87 кв.м., при договорена продажна цена в размер на 1 000,00 лева. С чл. 3 от договора, страните са се договорили продажната цена да бъде заплатена, както следва – авансово плащане (задатък) по смисъла на чл. 93 от ЗЗД купувачите заплащат на продавача в размер на 500,00 лева, която сума да бъде платена на продавача в брой след подписване на договора, а останалата част от договорената продажна

цена в размер на 500,00 лева, купувачите се задължават да заплатят на продавача в деня на подписването на окончателния договор в брой. С чл. 4 страните са се задължили да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт пред нотариус, посочен от купувачите в срок най-късно до 22.12.2020 г., като промяната на срока може да се извърши само по взаимно писмено съгласие на страните. В чл. 10 е уговорено, че в случай на забава от страна на продавача да изпълни някое свое изискуемо задължение, се дължи неустойка за забава в размер на 0,1% от стойността на имота по чл. 2, за всеки ден на забавата, но не повече от 10% от стойността на имота. Ако забавата продължи повече от 7 дни, купувачите имат право да развалят договора с едностранно писмено волеизявление, като получат платения задатък в двоен размер. С чл. 11 страните са уговорили в случай на неизпълнение задължението на продавача по чл. 19 купувачите имат право да развалят договора с едностранно писмено волеизявление, като получат платения задатък в двоен размер. С чл. 14 е уговорено, че ако не бъде подписан окончателен договор в уговорения срок и при условията на договора по вина на купувачите, продавачът има право да задържи получения задатък като неустойка. В чл. 15 страните са уговорили, че ако не бъде подписан окончателен договор в уговорения срок и при условията на договора по вина на продавача, той дължи на купувачите връщане на получения задатък в двоен размер, като неустойка. С чл. 19 страните са уговорили, че всички допълнителни споразумения между страните, свързани с предмета на договора, ще се извършват само в писмена форма и ще се считат неразделна част от договора.

Съобразно приетото по делото удостоверение за данъчна оценка данъчната оценка за процесния имот е 29 199,90 лева, като за процесната 1/9 идеална част е в размер на 3 244,43 лева.

По делото са представени скици от кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. П., от които е видно, че поземлен имот с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\* е с площ от 310 кв.м., като по предходния план на гр. П. е идентичен с парцел XIII-2079 в кв. 156, както и че в поземления имот е разположена еднофамилна жилищна сграда с идентификатор \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*.1, на два етажа, със застроена площ от 87 кв.м.

Страните не спорят, а е видно и от представения по делото предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 10.12.2019 г., че на същата дата като на по-горе посочения договор, същите са сключили и друг предварителен договор, по силата на който ответникът Х. Я., в качеството на продавач, се е задължил да продаде на ищите Д. Я. и М. Х., в качеството им купувачи, пет броя земеделски имоти, находящи се в землището на гр. П. с окончателна продажна цена от 1 000,00 лева. Страните са се договорили купувачите да заплатят авансово на продавача задатък в размер на 500,00 лева при подписване на предварителния договор, а остатъка от продажната цена в размер на 500,00 лева да бъде заплатена в брой при подписване на окончателния договор. С чл. 4 страните са се задължили да сключат окончателен договор във формата на нотариален акт пред нотариус, посочен от купувачите в срок най-късно до 22.12.2020 г., като промяната на срока може да се извърши само по взаимно писмено съгласие на страните.

Не е спорно между страните, а и от представения по делото Договор за доброволна

делба от 10.12.2019 г., с рег. № 23937/2019, том 1, акт № 122 на нотариус Д. С., рег. № 267 на НК, с район на действие СРС, се установява, че страните в настоящото производство са поделили доброволно помежду си техни съсобствени имоти, находящи се в гр. С. и гр. Б..

Страните не спорят, че на 10.06.2021 г. между Х. П. Я., Д. Г. Я., М. Г. Я.а и Х. Г. Я. от една страна, в качеството им на продавачи, и от друга страна А. А. А. от гр. П., в качеството му на купувач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата на който продавачите продават на купувача недвижим имот, находящ се в гр. П., ул. „Е. и Т. К.“ №\*, представляващ: Поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\*.\*\*\*.\*\*\*, с площ от 310 кв.м., ведно с построената в него двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 87 кв.м. при продажна цена от 83 000,00 лева. Уговорено е, че при подписване на договора купувачът заплаща задатък в размер на 9 000,00 лева (капаро) по следния начин: Х. П. Я. ще получи сумата от 3000,00 лева; Д. Г. Я. ще получи сумата от 2 000,00 лева; М. Г. Х. ще получи сумата от 2 000,00 лева и Х. Г. Я. ще получи сумата от 2 000,00 лева, като подписания договор служи като разписка за получената сума. Останалата сума от 74 000,00 лева е уговорено да бъде заплатена при сключване на окончателния договор за покупко-продажба по банков път, като сумата от 40 000 лева да бъде заплатена на Х. П. Я., а сумата от 34 000,00 лева да бъде поделена по равно от останалите продавачи. Страните са договорили изрично, че крайният срок за сключване на окончателния договор по нотариален ред е до 30.11.2021г.

По делото са представени 2 броя писмени уведомления, връчени чрез „Български пощи“ ЕАД, изходящи от ответника до ищците в настоящото производство и купувачи по процесния предварителен договор, с които ответникът ги е уведомил, че на основание чл. 10, пр. 2 от договора, поради неизпълнение на задължението им за заплащане на задатък по чл. 10, пр. 1 от договора разваля сключения предварителен договор от 10.12.2019г. за покупко-продажба на идеална част от поземлен имот, представляващ XII-1309 в кв. 123 по регулационния план на гр. П. с площ 306 кв.м. и находящата се в него жилищна сграда с площ от 87 кв.м. Със същото ги е поканил в 14-дневен срок от получаване на уведомлението да му заплатят двойния размер на уговорения задатък. Видно от представените по делото известия за доставяне, същите са връчени на ищцата М. Г. Х. на 06.12.2021г. – „чрез братовчед – М. Ц. С.“ (известие за доставяне с бар код № PS 133600GJG1A препоръчана пратка 12/925), а на ищеца Д. Г. Я. на 08.12.2021г. – „лично“ (известие за доставяне с бар код № PS140400BEN13 препоръчана пратка 12/1202).

От представена по делото вносна бележка от 07.03.2022 г. се установява, че в хода на първоинстанционното производство ищецът Д. Я. е внесъл по сметка на ответника Х. Я. сумата от 500,00 лева с основание „Предварителен договор от 10.12.2019 г. за пр. имот“.

Във връзка с оспорване истинността на подписа, положен върху документ „известие за доставяне“ препоръчана пратка 12/1202 с бар код № PS140400BEN13, пред първоинстанционния съд е открито производство по реда на чл. 193 от ГПК относно това дали подписът е положен от ищеца Д. Г. Я.. Допуснато е изслушването и по делото е приета съдебно-почеркова експертиза с вещо лице Натов, който дава заключение, че подписът на



получател върху Известие за доставяне с бар код № PS140400BEN1 3 от 08.12.2021 г. за получаване на препоръчана пратка 12/1202 не е положен от ищеца по делото Д. Г. Я..

Ищцата М. Х. е оспорила известие за доставяне с бар код № P S 133600GJG1A, препоръчана пратка 12/925 получена от лице М. Ц. С., с възражение, че няма такъв братовчед.

Въз основа на така приетото за установено от фактическа страна настоящата инстанция приема от правна страна следното:

При служебната проверка валидността и допустимостта на обжалваното решение, на основание чл. 269 от ГПК съдът намира, че същото е валидно и допустимо.

Предмет на настоящото производство е конститутивен иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот за окончателен.

При конститутивния иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, ищецът следва да установи наличието на действителен предварителен договор за продажба на недвижим имот, който да съдържа всички съществени елементи на окончателния, както и че са налице основания за прехвърляне собствеността върху вещта, включително да се установи, че продавачът е собственик на имота, предмет на договора. Предварителният договор за покупко-продажба е съглашение, по силата на което страните по него поемат насрещни задължения едната да продаде, а другата да закупи вещта, предмет на договора, при посочена в договора цена. Съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД, когато се касае за сключване на окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, предварителния договор следва да бъде извършен в писмена форма, като форма за неговата действителност. При неизпълнение на насрещните задължения на страните по предварителния договор, всяка една от тях може да предяви иск за сключване на окончателния договор. Необходима предпоставка за уважаване на исковите претенции е освен съществуването на правна връзка между страните, основана на валиден предварителен договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния договор, то и същият да не е развален или прекратен, както и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо. Изискуемостта на това задължение настъпва с изтичането на уговорения между страните срок за сключване на окончателния договор. С решението си по иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, съдът е длъжен да констатира дали са налице изискванията за нотариално прехвърляне на недвижимия имот - чл. 363 ГПК.

С Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020 г. на ОСГТК на ВКС се прие по задължителен за съдилищата начин, че съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена, може да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 от ГПК предварителен договор за покупко-продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена. Когато падежът на задължението за сключване на окончателния договор е уговорен като календарна дата и/или като определен срок от сключването на

предварителния договор, изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок. Ако към този момент купувачът не е изпълнил задължението си за плащане на цената и е неизправна страна по договора, правата на продавача са уреждат от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК. Обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и в хипотезите, когато това е предвидено като условие на предварителния договор за сключването на окончателния. Прието е в мотивите на посоченото тълкувателно решение, че заплащането на уговорената цена от купувача, дори и когато в предварителния договор е предвидено то да се осъществи преди сключването на окончателния договор, не следва да се разглежда като абсолютна предпоставка за основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД и съответно липсата ѝ да има за задължителна последица отхвърлянето на претенцията.

Разгледана по същество, настоящия съдебен състав намира въззивната жалба за неоснователна, доколкото са налице всички предпоставки за уважаване на исковите претенции и обявяване на сключения предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот за окончателен.

Решението на първоинстанционния съд е правилно и обосновано, като на основание чл. 272 от ГПК въззивният съд препраща към мотивите, изложени от районния съд. Независимо от това и във връзка с доводите във въззивната жалба е необходимо да се добави и следното:

По делото не е било спорно, а и се установява от представените писмени доказателства, че страните в качеството си на законни наследници на Г. Х.в. Я., са придобили в съсобственост по 1/9 идеална част от процесния недвижим имот. В този смисъл ответникът се явява собственик на 1/9 идеална част от процесния недвижим имот, предмет на сключения предварителен договор.

Установява се от представените доказателства по делото, че страните на 10.12.2019 г. са сключили писмен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ 1/3 идеална част от поземлен имот, съставляващ XII - 1309 от кв. 123 по регулационния план на гр. П., целият с площ от 306 кв.м., заедно с построената в имота двуетажна жилищна сграда със застроена площ от 87 кв.м. при продажна цена в размер на 1 000,00 лева, платима в брой, като сумата от 500,00 лева, уговорена като авансово плащане, е платима при подписване на договора, а остатъкът от 500,00 лева – в деня на сключване на окончателния договор. Уговорен е срок за сключване на окончателния договор пред нотариус – най-късно до 22.12.2020г., като промяната на договорения срок се извършва единствено по взаимно писмено споразумение между страните.

С процесния предварителен договор, страните са поели насрещни задължения едната да продаде в уговорения срок - най-късно до 22.12.2020 г., а другата за закупи недвижимия имот, предмет на договора, при посочената в него цена в размер на 1 000,00 лева, платима по уговорения в договора начин, т.е. същият съдържа всички съществени елементи на окончателния договор. Спазена е и разпоредбата на чл. 19, ал. 1 от ЗЗД като договорът е

сключен в писмена форма, като форма за действителност, доколкото окончателния договор следва да бъде сключен под формата на нотариален акт.

Ответникът по иска възразява, че задължението му по сключения договор не е възникнало, доколкото уговореното авансово плащане, било уговорено и като задатък по чл. 93 от ЗЗД. Счита, че като не е заплатено в уговорения срок – при сключване на договора, с оглед уредените от закона функции на задатъка - да служи като доказателство за сключения договор, както и за обезпечение за неговото изпълнение, то за него не е възникнало задължението да сключи окончателен договор с ищците, поради което не бил в неизпълнение. Тези възражения са неоснователни. Задатъкът представлява самостоятелна форма на договорна отговорност. Задатъкът е вещ или парична сума, която се дава като доказателство за сключване на договора и като обезпечение на кредитора. Тази негова специфика е наложила самостоятелната му правна уредба в чл. 93 от ЗЗД. Следва да се има предвид, че специфичните функции на задатъка определят особеностите на неговия правен режим, а неспецифичните функции – общото между неговия и други правни режими. Освен специфичните за него, задатъкът може и често включва други функции. Задатъкът може да е нещо различно от дължимото по договора и то подлежи на връщане, когато договорът се изпълни, но задатъкът изпълнява и функцията на аванс, когато даденото е част дължимата престация по договора и страната дължи само разликата до пълния размер на уговорената престация. Тълкувайки волята на страните по сключения договор, настоящата инстанция счита, че уговорката на чл. 3 от договора касае уговорка за авансово плащане на продажната цена, независимо, че с чл. 11 и чл. 15 от договора, страните са посочили, че задатъкът се дължи в двоен размер, т.е. като неустойка, в случай на неизпълнение на договора. В този случай, уговорената като аванс сума има и допълнителна обезпечителна функция, тъй като стимулира и двете страни да изпълнят задълженията си точно, за да не изгубят даденото или да бъдат принудени да върнат полученото в двоен размер. Следва да се има предвид, че обезпечителната функция се проявява едва при неизпълнение на договора, поради което уговорената сума има характер на част от цената, т.е. авансово плащане по договора. Видно от разпоредбите на договора, страните са уговорили, че първоначалната сума от 500,00 лева, платима при сключване на договора представлява аванс – част от дължимата продажна цена на имота, доколкото остатъкът от продажната цена представлява само разликата до пълния размер на уговорената сума, т.е. при сключване на окончателния договор купувачите дължат тази разлика, като се приспадне авансово платеното до този момент. В този смисъл страните се уговорили плащане на стойността на имота на части – авансово и окончателно, уговорката им по чл. 3 е такава за авансово плащане на договорената продажна цена. В настоящия случай договорът е сключен в писмена форма, което само по себе си е доказателство за постигнатото съгласие между страните. Следва да се има предвид, че в договора не е уговорено, че плащането на сумата по чл. 3, уговорена като аванс, представлява доказателство за сключването му, съответно че едва след плащането ѝ се пораждаат задълженията на страните по него, доколкото тази сума представлява уговорка за начина на плащане на продажната цена, като един от съществени елементи на договора. С оглед на това, макар и уговорената сума да не е платена от купувачите, това не води до

извод, че не са възникнали задълженията на страните по сключения договор, поради което възраженията на жалбоподателя в тази насока са неоснователни.

От страна на жалбоподателя е наведено възражение, че купувачите не са имали намерение да сключат окончателен договор и да заплатят уговорената продажна цена, което водело до симулативност на уговорената клауза за плащане на цената, съответно за нищожност на предварителния договор, поради липса на съгласие. Възражението е неоснователно, доколкото видно от изпратеното до ответника съобщение по електронна поща от страна на ищеца Д. Я., с копие до М. Х., изрично е потвърдено желанието на ищите да извършат сделките за прехвърляне на собствеността на имотите в гр. П., така както са се договори на 10.12.2019г. От текста на представения и неподписан от страните проект на споразумение (точка 2), е видно, че е направено предложение да се удължи срока за сключване на окончателния договор, във връзка с процесния предварителен договор до дата 13.09.2021г., като се запазват уговорките за извършване на прехвърляне притежаваното от ответника право на собственост срещу плащане от ищите на договорената продажна цена в размер на 1 000,00 лева. Не е налице твърдяното от жалбоподателя извънсъдебно признание от страна на ищите, че нямат намерение да му заплатят цената по договора, съответно наличието на симулация. Предложението по точка 5 от представения и неподписан от страните проект на споразумение, за доброволно уреждане на отношенията им във връзка с недвижимите имоти, които са придобили в съсобственост по наследство, не може да се възприеме като такова, навеждащо на извод за симулация, съответно нищожност на предварителния договор.

Настоящата инстанция споделя изводите на първоинстанционния съд относно изискуемостта на задължението на продавача по предварителния договор, доколкото изрично е предвиден срок за изпълнение на задължението за сключване на окончателния договор – най-късно до 22.12.2020 г. Изрично в договора е предвидено, че промяна на договорения срок може да става единствено и само по взаимно писмено съгласие между страните по договора. Неоснователни са твърденията на ищеца, че срокът за сключване на окончателен договор е удължен до дата 13.09.2021г. с изпратеното до него писмо по електронна му поща от ищеца Д. Я.. Както правилно е посочил първоинстанционният съд, по делото не са налице доказателства за наличието на писмено съгласие от страна на ответника по иска за удължаването на този срок. С оглед на това правилно първоинстанционният съд е приел, че изискуемостта на задължението за сключване на окончателен договор е настъпила след изтичане на посочената в предварителния договор срок – 22.12.2020г. Както беше посочено когато падежът на задължението за сключване на окончателния договор е уговорен като календарна дата, изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок. Това му задължение не зависи от изпълнението на поетите от купувачите задължения по договора. В този смисъл установява се по делото, че ответникът като продавач не е изпълнил задължението си да сключи окончателен договор в уговорения срок. Неоснователни са наведените от жалбоподателя възражения в тази връзка.

Във връзка с възраженията на жалбоподателя относно възможността съда да обяви за окончателен, сключения между страните предварителен договор, въпреки неизпълнението от страна на купувачите на задължението им за заплащане на цената, следва да се вземе предвид приетото с посоченото по-горе Тълкувателно решение № 4/09.05.2023г. по тълк. дело № 4/2020 г. на ОСГТК на ВКС. Доколкото падежът на задължението за сключване на окончателния договор е уговорен като календарна дата, то изискуемостта на задължението на продавача настъпва с изтичането на този срок – в конкретния случай към дата 22.12.2020г. Това му задължение не зависи от изпълнението на поетите от купувачите задължения по договора. По делото се установява, че към този момент купувачите не са изпълнили задължението си за плащане на пълния размер на уговорената по договора продажна цена на имота. Видно е от събраните по делото доказателства – вносна бележка от 07.03.2022 г., че ищците се заплатили на ответника авансово дължимата част от продажната цена в размер на 500,00 лева в хода на процеса, а остатъкът до пълната цена от 1000,00 лева не е заплатен. Правилно първоинстанционният съд е посочил, че макар и закъсняло, това плащане няма как да не бъде отчетено. В предварителния договор страните са се съгласили остатъкът от продажната цена да се заплати от купувача в деня на нотариалната сделка, следователно е уговорено едновременно изпълнение - изпълнението на купувача не е условие за сключване на окончателния договор. Поради това в настоящия случай са приложими постановките на посоченото тълкувателно решение, като не е налице пречка за уважаване на исковите претенции, доколкото не е налице пречка съдът, сезиран с иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД на купувача, който не е изплатил напълно договорената цена да обяви за окончателен по реда и при условията на чл. 362, ал. 1 от ГПК предварителен договор за покупко-продажба, съдържащ уговорка, че окончателният договор ще се сключи след заплащане на цялата цена.

Доколкото са наведени възражения от ответника, че се е възползвал от възможността си да развали договора поради неизпълнение от страна на ищците да му заплатят уговорената авансово дължима сума, то същите следва да бъдат разгледани.

В договора страните не са уговорили специален ред за неговото разваляне, от което следва, че по този въпрос приложими са приложими общите правила на разпоредбите на чл. 87 от ЗЗД. Ответникът по иска навежда аргументи, че за него е възникнало правото да развали договора без да даде срок за изпълнение по смисъла на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД, доколкото поради забава на длъжника изпълнението е станало безполезно за него.

Видно е от събраните по делото доказателства, че ответникът е изпратил до ищците уведомления, чрез „Български пощи“ ЕАД, с изявление, че поради неизпълнение на задължението им за заплащане на авансово дължимата част от продажната цена, счита договора за развален. В известията за доставяне на уведомленията е отбелязано, че са връчени както следва: на ищцата М. Х. на 06.12.2021г. – „чрез братовчед – М. Ц. С.“, а на ищеца Д. Я. на 08.12.2021г. – „лично“. Обстоятелството, че до тях са достигнали посочените уведомления е надлежно оспорено от ищците по делото. Неоснователни са възраженията на жалбоподателя, че оспорването им от страна на ищците е преклудирано, доколкото с

нарочна молба след представянето им по делото, ищите са ги оспорили. Същите са поддържани и в проведените по делото открити съдебни заседания, след представянето им в оригинал от страна на ответника.

Приетата по делото съдебно-почеркова експертиза е категорична, че подписът положен на „получател“ върху Известие за доставяне с бар код № PS140400BEN1 3 от 08.12.2021 г. за получаване на препоръчана пратка 12/1202 не е положен от ищеца по делото Д. Г. Я..

Неоснователно е възражението на жалбоподателя за допуснати от първоинстанционния съд процесуални нарушения във връзка с назначената съдебно-почеркова експертиза. За да бъде извършена същата, следва да бъдат снети сравнителни образци от лицето, чийто почерк ще бъде изследван. Настоящата инстанция счита, че не би имало по-сигурен начин, за избягване на каквито и да било съмнения в някакви манипулации, сравнителните образци от почерка на лицето да бъдат снети от страна на съдебния състав, разглеждащ делото. Видно от протокола от проведеното на 26.04.2022 г. съдебно заседание, сравнителните образци са положени от ищеца пред председателя на съдебния състав и то в присъствието на процесуалния представител на ответника, като същите правилно и законосъобразно са използвани от назначеното по делото вещо лице. Настоящата инстанция счита, че изготвената от вещото лице съдебно-почеркова експертиза е обективна, обоснована и компетентно изготвена, поради което я кредитира изцяло. В този смисъл не са налице съмнения в настоящия съдебен състав за правилността на изготвената експертиза, които да оборят установения по делото с помощта на експертното заключение факт, че изявлението на ответната страна за разваляне на договора не е достигнало до ищецът Д. Я..

Неоснователни са възраженията и за допуснати нарушения от страна на първоинстанционния съд във връзка с неуказване на страната, че следва да представи писмени доказателства за родствената връзка между ищцата М. Х. и лицето, отбелязано в известието за доставка като получило изпратеното от ответника изявление за разваляне на договора. Съдът е дал изрични указания на ответника и му е предоставил възможност в съдебно заседание от 09.03.2022 г., на което е присъствал неговият процесуален представител – адвокат С., да сочи писмени доказателства за разваляне на договора. Т.е. указано му е, че следва да докаже твърдението си, че е развалил договора, съответно, че изявленията за развалянето му са достигнали до неговите адресати. Такива доказателства не са представени по делото.

Във връзка с възражението, че е налице хипотезата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД, доколкото поради забава на длъжника изпълнението е станало безполезно за кредитора, съответно, че договорът е развален по право, поради неизпълнение на другата страна, без да се дължи предизвестие, същото е неоснователно. Съгласно разпоредбата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД кредиторът може да заяви на длъжника, че разваля договора и без да даде срок, ако поради забава на длъжника изпълнението е станало безполезно за кредитора. Действително забавеното плащане, с оглед договорената продажна цена представлява 1/ от уговорената продажна цената, но правото на кредитора да развали договора, без да дава допълнителен срок за изпълнение на изпадналия в забава длъжник, не дерогира разпоредбата на чл. 87, ал.

1, изр. 2 от ЗЗД, а именно, че длъжникът следва да бъде уведомен писмено когато договорът е сключен в писмена форма. Доколкото се касае за предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, и доколкото същият е сключен в писмена форма, то дори и в хипотезата на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД кредиторът следва да уведоми писмено длъжника, че разваля договора, макар и да не му дава допълнителен срок за изпълнение. В този смисъл неоснователни са възраженията на жалбоподателя, че в настоящия случай договорът е развален, без да е необходимо да уведомява ищците за това.

Настоящата инстанция споделя изводите на първоинстанционния съд, че в случая ответникът е можел да развали договора само като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален, като изявлението следва да е писмено, доколкото договорът е сключен в писмена форма. С оглед на това, че изявленията за разваляне на договора от страна на ответника не са достигнали до ищците по делото, то не са възникнали предпоставките на чл. 87 от ЗЗД и процесният предварителен договор не е развален едностранно от страна на ответника. В този смисъл, доколкото процесният предварителен договор не е развален или прекратен, не е налице пречка за обявяването му за окончателен.

Налице са всички изискуеми от закона предпоставки за уважаване на предявения иск и обявяване на процесния предварителен договор за окончателен при условията на чл. 362, ал. 1 от ГПК, доколкото ответникът като продавач не е изпълнил задължението си да сключи окончателен договор в уговорения срок. Налице е действителен предварителен договор за продажба на недвижим имот, сключен в изискуемата от закона писмена форма, който съдържа всички съществени елементи на окончателния договор. По делото се установява, че договорната връзка между страните е действаща, доколкото, както беше посочено, предварителният договор не е развален или прекратен. Установено е по делото, че ответникът е собственик на 1/9 идеална част от процесния недвижим имот, предмет на сключения предварителен договор. Както беше посочено, обстоятелството, че купувачът не е заплатил цялата продажна цена, не представлява пречка за успешното провеждане на иска по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, доколкото не представлява абсолютна предпоставка за неговата основателност, съответно липсата на плащане няма за задължителна последица отхвърлянето на претенцията. Купувачите дължат остатъка от продажната цена едновременно с изпълнението на задължението на продавача да им прехвърли правото на собственост върху процесния недвижим имот. В този случай правата на продавача са уреждат от разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК. В посочената разпоредба е уредена правната възможност за уважаване на иска и в случай на постигнато между страните съгласие в предварителния договор за едновременно изпълнение на насрещните им задължения при сключване на окончателния договор, какъвто е настоящият случай. В тази хипотеза искът следва да бъде уважен при условие ищецът – купувач да изпълни задължението в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, а при неплащане в този срок решението може да бъде обезсилено съгласно чл. 362, ал. 2 ГПК. Доколкото ищците не са заплатили цялата продажна цена, на основание чл. 362, ал. 1 от ГПК, при

обявяване на предварителния договор за окончателен, същите следва да бъдат задължени да заплатят остатъка от договорената продажна цена в размер на 500,00 лева в законоустановения преклузивен двуседмичен срок, както правилно е приел и първоинстанционният съд. С оглед на това, правилно и законосъобразно първоинстанционният съд е уважил предявения иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД и е обявил за окончателен процесния договор, като е приложил разпоредбата на чл. 362, ал. 1 от ГПК.

С оглед гореизложеното, релевираните във въззивната жалба възражения са неоснователни. Не се констатира твърдените от жалбоподателя пороци на първоинстанционното решение, като с оглед съвпадение на изводите на въззивната инстанция с тези на първоинстанционния съд, обжалваното решение, като правилно и законосъобразно, следва да бъде потвърдено.

По отношение на претендираните от страните разноски за двете инстанции - С оглед изхода на спора, право на разноски за двете инстанции имат ишците по иска. Следва да бъдат разгледани подадените идентични частни жалби от ишците срещу постановеното по реда чл. 248 от ГПК Определение № 552/20.12.2022г. по първоинстанционното дело. Същите са постъпили в предвидения в чл. 248, ал. 3 от ГПК срок, подадени са от надлежна страна, имаща правен интерес от обжалването му, отговаря на изискванията на чл. 260 и 261, във връзка с чл. 276, ал. 2 от ГПК, следователно са процесуално допустими за разглеждане по същество. Разгледани по същество същите са основателни, по следните съображения:

С първоинстанционното решение са присъдени в полза на ишците направените по делото разноски в размер на общо 2 730,00 лева. В срока по чл. 248 от ГПК ответникът по иска е подал молба за изменение на решението в частта за разноските. С поставено по делото Определение № 552/20.12.2022г. по реда чл. 248 от ГПК, съдът е уважил искането, като е изменил решението в частта за разноските като е осъдил ответника да заплати на ишците разноски по делото в размер на 600,00 лева – възнаграждение за адвокат, вместо първоначално присъдените 2 160,00 лева.

Доколкото ответникът е представил списък на разноските по чл. 80 от ГПК пред първоинстанционния съд, с оглед приетото в т. 9 от Тълкувателно решение № 6 от 06.11.2013г. по тълк. дело № 6/2012 г. на ОСГТК на ВКС, молбата за изменение на постановеното решение в частта за разноските се явява допустима, съответно и постановеното определение е допустимо.

Ишците своевременно са претендирали присъждане на разноски пред първоинстанционния съд в размер на общо 2 730,00 лева, от които 400,00 лева – държавна такса, 2 160,00 лева – адвокатско възнаграждение и 170,00 лева – депозит за вещо лице. По делото са представени доказателства за реалното им извършване. В хода на устните състезания пред първоинстанционния съд процесуалният представител на ответника е направил възражение по смисъла на чл. 78, ал. 5 от ГПК, което е разгледано от първоинстанционния съд едва в производството по чл. 248 от ГПК. Настоящата инстанция, като съобрази приложимите разпоредби от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните



размери на адвокатските възнаграждения (Наредбата), действали към момента на приключване на устните състезания (в редакцията ѝ публикувана в ДВ, бр. 68 от 31.07.2020 г.), минималният адвокатски хонорар за защита по предявените искове на основание чл. 7, ал. 6 от Наредбата е в размер на 600,00 лева. Това е така, доколкото съобразно посочената разпоредба за процесуално представителство, защита и съдействие по дела за сключване на окончателен договор с предмет вещни права върху недвижими имоти възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според правилата на чл. 7, ал. 2, но не по-малко от 600 лева. По правилата на чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредбата, съобразно материалния интерес (за 1/9 идеална част) от 3 244,43 лева, минималният адвокатски хонорар се изчислява на 457,11 лева. Доколкото тази сума е под установения минимум по чл. 7, ал. 6, то минималният хонорар е в размер на 600,00 лева. Настоящата инстанция споделя извода на първоинстанционния съд, че съобразно фактическата и правна сложност на делото, следва да присъди минимален адвокатски хонорар. Това е така, доколкото развитието на производството пред първоинстанционния съд не се отличава особено от обичайната за този вид искове. Настоящата инстанция счита, че над посочения размер от 600,00 лева, следва да бъде присъдена и допълнителна сума от 200,00 лева на основание чл. 7, ал. 9 от Наредбата, съобразно която при защита по дело с повече от две съдебни заседания за всяко следващо заседание се заплаща допълнително по 100,00 лева. По делото са проведени 4 съдебни заседания, на които процесуалният представител на ищците е взел активно участие, като с оглед чл. 7, ал. 9 от Наредбата му се дължи допълнително възнаграждение в размер на 200,00 лева. Неоснователни са аргументите на ответника, че такова не му се дължи, доколкото не било изрично уговорено. Видно от представения договор за правна защита и съдействие, дължимото адвокатско възнаграждение е уговорено като глобална сума за процесуално представителство по делото, т.е. в нея е включена и тази сума. Поради това ищците имат право на разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 800,00 лева. С оглед на това, като не е отчел горното, първоинстанционният съд е постановил неправилен съдебен акт, който следва да бъде отменен от въззивния съд, като в полза на ищците се присъдят разноски за първоинстанционното производство в общ размер на 1 370,00 лева, от които 400,00 лева – държавна такса, 170,00 лева – възнаграждение за вещо лице и 800,00 лева – адвокатско възнаграждение.

Право на разноски пред въззивната инстанция имат въззиваемите страни, които съевременно са претендирали присъждането им, представени са доказателства за реалното им извършване, както и списък по чл. 80 от ГПК. Претендира се присъждане на адвокатско възнаграждение в размер на 1 920,00 лева, платено по банков път. В хода на устните състезания пред въззивния съд процесуалният представител на жалбоподателя е направил възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на насрещната страна по смисъла на чл. 78, ал. 5 от ГПК, което следва да бъде разгледано. Съгласно разпоредбата на чл. 7, ал. 6 от действащата към настоящия момент Наредба за минималните размери на адвокатските възнаграждения, за процесуално представителство, защита и съдействие по дела за сключване на окончателен договор с предмет вещни права върху недвижими имоти възнаграждението се определя съобразно интереса на представляваната страна според

правилата на чл. 7, ал. 2, но не по-малко от 1500 лева. По правилата на чл. 7, ал. 2 от Наредбата, съобразно материалния интерес (за 1/9 идеална част) от 3 244,43 лева, минималният адвокатски хонорар се изчислява на 624,44 лева. С оглед разпоредбата на чл. 7, ал. 6, минималният адвокатски хонорар следва да се определи на 1 500,00 лева. С оглед фактическата и правна сложност на делото, която не се отличава от обичайната за този вид искове, възражението за прекомерност се явява основателно. Поради горното, в полза на въззиваемите страни следва да бъдат присъдени разноски за въззивната инстанция в размер на 1 500,00 лева - адвокатско възнаграждение.

На основание чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК, при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 от ГПК, решението подлежи на обжалване пред ВКС.

Воден от горното, СЪДЪТ

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 721/12.10.2022г., постановено по гр.д. № 20215240101177 по описа за 2021 г. на II граждански състав на Районен съд – П., **В ЧАСТТА, С КОЯТО** е обявен за окончателен по иск предявен от Д. Г. Я. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. С., ул. „М. П. Т“ бл.\*\*, ет.\*, ап.\*\* и от М. Г. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. В., С. о., ул.„В. г.“ №\*\* против Х. Г. Я. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. С., ж.к. Л - \*, бл.\*\*\*, вх.\*, ет.\*, ап. \*\* с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между тези страни на 10.12.2019 година, съгласно който Х. Г. Я. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. С. продава на Д. Г. Я. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. С. и М. Г. Х. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. В., С. о., следния имот: 1/9 идеална част от Поземлен имот ,съставляващ Х11-1309 в кв.123 по плана на гр. П. с площ от 306 кв.м., ведно с построената в него жилищна сграда с площ от 87 кв.м., при условие, че в двуседмичен срок от влизане на решението в сила Д. Г. Я. и М. Г. Я.а заплатят на Х. Г. Я. остатъка от продажната цена в размер на 500 лева.

**ОТМЕНЯ** Определение № 552/20.12.2022г., постановено по гр.д. № 20215240101177 по описа за 2021 г. на II граждански състав на Районен съд – П., с което е изменено Решение № 721/12.10.2022г. по гр.д. № 20215240101177 по описа за 2021 г. на II граждански състав на Районен съд – П. в частта за разноските, **КАТО ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:**

**ИЗМЕНЯ** Решение № 721/12.10.2022г., постановено по гр.д. № 20215240101177 по описа за 2021 г. на II граждански състав на Районен съд – П. в частта за разноските, като **ОСЪЖДА** Х. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ж.к. „Л. - \*”, бл.\*\*\*, вх. \*, ет. \*, ап.\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ул. „М. П. Т.“ бл.\*\*, ет.\*, ап.\*\* и М. Г. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. В., ул. „В. г.“ №\*\* направени в първоинстанционното производство разноски в общ размер на 1 370,00 лева, от които 400,00 лева – държавна такса, 170,00 лева – възнаграждение за вещо лице и 800,00 лева – адвокатско възнаграждение.

**ОСЪЖДА** Х. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ж.к. „Л. - \*", бл.\*\*\*, вх. \*, ет. \*, ап.\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на Д. Г. Я., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. С., ул. „М. П. Т." бл.\*\*, ет.\*, ап.\*\* и М. Г. Х., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: с. В., ул. „В. г." №\*\*, направени пред въззивната инстанция разноси в размер на 1 500,00 лева – адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд с касационна жалба в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_