

# ПРОТОКОЛ

№ 326

гр. В., 06.03.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – В., IX СЪСТАВ ГО,** в публично заседание на двадесет и девети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Деница Славова

при участието на секретаря Димитричка Д. Георгиева  
Сложи за разглеждане докладваното от Деница Славова Гражданско дело № 20233100102201 по описа за 2023 година.  
На именното повикване в 14:01 часа се явиха:

**Ищецът С. П. К.,** редовно призован, представлява се от адв. Ж. А., редовно упълномощена и приета от съда от днес.

**Ответникът Д. С. А.,** редовно призована, представлява се от адв. М. Т., редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**Ответникът М. С. Ц.,** редовно призован, представлява се от адв. М. Т., редовно упълномощен и приет от съда от днес.

**Адв. А.:** Няма пречки. Моля да се даде ход на делото.

**Адв. Т.:** Няма пречки. Моля да се даде ход на делото.

**Съдът** намира, че не са налице процесуални пречки по хода на делото, предвид редовното призоваване на страните, и надлежното процесуално представителство, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

**Адв. А.:** Поддържам иска. Нямам възражения по доклада.

**Адв. Т.:** Оспорвам иска. Поддържам отговора. По принцип нямам възражения по доклада. Моля да ми бъде дадена възможност само да направя някои уточнения. Доколкото в доклада по делото в наша тежест е да докажем, че между страните е сключен валиден

договор искам да посоча, че решението по гр.д. № 2549 / 2022 г. по описа на Окръжен съд - В. е влязло в сила. Моля да се отрази като безспорно и ненуждаещо се от доказване това обстоятелство.

**Адв. А.:** Няма спор, че решението е влязло в сила и със същото решение договора е обявен за окончателен.

**Съдът намира**, че изготвеният проект за доклад с Определение № 193 / 16.01.2024 г. постановен по гр. дело № 2201 /2023 г. по описа на Окръжен съд - В., Гражданско отделение, IX- ти състав, следва да бъде допълнен в частта, където да бъде обявено за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че решение № 1196 /24.10.2023 г. постановено по гр.д. № 2549 /2022 г. по описа на Окръжен съд - В. е влязло в сила и със същото това решение, сключеният на 28.01.2021 г. предварителен договор за покупко – продажба, съгласно който Д. С. А. е продала на С. П. К., 100 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\* по КККР е обявен за окончателен.

С оглед на горното **Съдът намира**, че следва да се изготви нов доклад по делото, поради което

#### **ОПРЕДЕЛИ:**

На основание чл. 146 от ГПК пристъпи към

#### **НОВ ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО:**

Производството по делото е образувано по предявени иски с правно основание чл. 92 от ЗЗД от **С. П. К.** с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.В., ж.к. \*\*\*\*, **против Д. С. А.** с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. В., ул.\*\*\*\* и **М. С. Ц.** с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. В., ул. „\*\*\*\*, за осъждане на ответниците да заплатят солидарно на ищеца сумата в размер на **20 000 /двадесет хиляди/ евро**, представляваща неустойка по чл.3.1 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.01.2021 г. за неизпълнение на задълженията на ответниците за снабдяване с необходимите документи за подписване на окончателен договор, и неявяване на уговорената предварително дата за сключване на окончателен договор.

**В исковата молба се твърди**, че на 28.01.2021 г. между страните е подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, с предмет: имот, находящ се в гр.В., ул.\*\*\*\*. Уговорен е срок за сключване на окончателния договор до 31.08.2021г. При подписване на договора ищецът заплатил сумата от 5000 евро, като на 07.03.2021 г. е преведена сумата от още 5000 евро.

Съгласно чл.3.1 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от

28.01.2021 г. страните са договорили, че „В случай на виновно неизпълнение ПРОДАВАЧИТЕ се задължават да върнат на КУПУВАЧА авансово платената по т.2.6 и 2.7.1 от настоящият договор сума в размер на 10000 /десет хиляди/ евро в двоен размер. Виновно неизпълнение да се счита ако не се изпълнят точно и в СРОК поетите задължения, включващи и не само: 1. снабдяване с необходимите документи за подписване на окончателен ДОГОВОР, след приключване на процедура по подялба на имота и обособяването му като реален обект 2. отказ от правото на ползване или 3. неявяване на уговорената предварително дата за сключване на окончателен договор."

Ответниците в уговорения срок не са се снабдили с необходимите документи и не са изпълнили задължението си да прехвърлят собствеността в срок до 31.08.2021 г.

Поради това ищецът сезира компетентния съд с иск по чл.19 ЗЗД. С решение, постановено по гр.д № 2549/2022 г. по описа на Окръжен съд В., съдът ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН сключеният на 28.01.2021 г. предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който Д. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, В., ул."\*\*\*\* продава на С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к."\*\*\*\*, 100 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\* по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 73/23.06.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК с площ от 1 198 кв.м., намиращ се в гр. В., район „\*\*\*\* при съсед: № \*\*\*\*4, № 10135.5510.250, № 10135.5510.249, № 10135.5510.275, № 10135.5510.21 и № 10135.5510.711, а М. С. Ц., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ул."\*\*\*\* продава на С. П. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. В., ж.к."\*\*\*\*, жилище на втори етаж, представляващо самостоятелен обект с идентификатор № \*\*\*\*.2.2 по КККР, одобрени със Заповед № РД -18 - 73/23.06.2008г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращо се на ет. 2 в сграда с идентификатор № \*\*\*\*.2, находяща се в гр. В., район „\*\*\*\* с площ от 94 кв.м. при съсед: на същия етаж: няма, под обекта: № \*\*\*\*.2.1, над обекта: няма, състоящо се от входно антре, две спални, стая и стая с обособено помещение за кухня, баня - тоалет и балкон, ведно с У идеална част от общите части на сградата, вкл. и от т.нар. „необитаем таван".

**В срока по чл.131 от ГПК** е постъпил писмен отговор от ответниците. В същия се сочи, че искът е допустим, но неоснователен. Сочи се, че ищецът не разполага с възможност да претендира неустойка за неизпълнение, защото такава не е уговорена. Но ако беше уговорена, то ищецът разполага с възможност да избира - или да претендира неустойка след разваляне на предварителния договор за покупко-продажба или да получи в собственост имота след обявяване на предварителния договор за окончателен. Ищецът е избрал да се удовлетвори изцяло с придобиване в собственост на имота предвид завеждане на производството по чл.19 ЗЗД. Удовлетвореният кредитор, получил вещта няма право на неустойка за неизпълнение, независимо дали задължението е изпълнено своевременно (в този смисъл и Решение №446/29.12.2015 г. гр.д. № 2611/2015 г. на ВКС).

Връщане на авансово платена сума не може да се претендира за неустойка. Неустойката санкционира поведението на неизправната страна, докато авансово платената сума служи за гаранция, че договора е сключен.

В чл.3.1 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.01.2021 г. е уговорен задатък. Функцията на задатъка е да обезпечи изпълнението на договора, а при неизпълнение, изправната страна дала задатъка, може да иска изпълнение ведно с обезщетение за действително претърпени вреди или при отказ от договора да иска връщане на задатъка в двоен размер (в този смисъл и Решение № 110 от 29.06.2017 г. на В КС по гр. д. № 3868/2016 г., III г.о.). Вместо обаче разваляне на договора и връщане на задатъка в двоен размер, ищецът е предпочел изпълнението на договора с инициране на производството пред ОС В. (гр.д.№ 2549/22 г.) и обявяване на договора за окончателен, като именно по този начин се е удовлетворил.

В случай, че съдът счете разпоредбата на т.3.1 от предварителния договор за неустойка, твърдят, че същата е нищожна, поради накърняването на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, предп. трето от ЗЗД поради нейната прекомерност, доколкото се равнява на половината от продажната цена.

Оспорват ответниците да са солидарно отговорни по разпоредбата на т.3.1 от предварителния договор, доколкото липсва основание за солидарността.

**На основание чл.146, ал.1, т.5 от ГПК** съдът указва на ищеца, че носи доказателствената тежест да докаже, че между страните е сключен валиден договор с валидна неустоечна клауза, размерът на неустойката.

**На основание чл.146, ал.1, т.5 от ГПК** съдът указва на ответната страна, че носи доказателствената тежест да докаже положителните факти, на които се позовава - в случая, че е налице влязло в сила решение гр.д.№ 2549/22 г., с което договорът е обявен за окончателен.

**ОБЯВЯВА ЗА БЕЗСПОРНО И НЕНУЖДАЕЩО СЕ ОТ ДОКАЗВАНЕ В ОТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ СТРАНИТЕ НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.146, АЛ.1, Т.3 и Т.4 ОТ ГПК**, че решение № 1196 /24.10.2023 г. постановено по гр.д. № 2549 /2022 г. по описа на Окръжен съд - В. е влязло в сила и със същото това решение, сключеният на 28.01.2021 г. предварителен договор за покупко – продажба, съгласно който Д. С. А. е продала на С. П. К., 100 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\* по КККР е обявен за окончателен.

**Съдът докладва** постъпила уточняваща молба ищеца с вх. № 27350 /09.11.2023 г., с която прави уточнения във връзка с дадени указания от съда.

**Съдът докладва** постъпила молба с вх. № 27615 /13.11.2023 г., с която прави уточнения във връзка с дадени указания от съда.

**Адв. А.:** Моля да ми бъде дадена възможност да направя едно уточнение, а именно: страните са се договорили, че ще прехвърлят идеални части, както и че таванският етаж ще

бъде обособен. Видно от решението, което е влязло в сила имаме отхвърлителна част, т.е. има неизпълнение на тяхното задължение и за тази уговорка имаме и свидетели. Моля да приемете представените писмени доказателства.

**Адв. Т.:** Не възразявам да се приемат представените от страните писмени доказателства.

**Съдът,** намира, че следва да бъдат приети представените от страните писмени доказателства, като относими към предмета на доказване и необходими с оглед изясняване фактическата страна на спора, поради което

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** като доказателства по делото, представените с исковата молба преписи на писмени доказателства, както следва: предварителен договор за покупко – продажба на НИ от 28.01.2021 г. - 3л.; разписка от 28.01.2021 г. - 1л.; платежно от 07.03.2021 г.; превод на платежно нареждане от 07.03.2021 г.; решение постановено по гр.д. № 2549 /2022 г. по описа на Окръжен съд- В.-7л.; Адвокатско пълномощно-1л.; бележка за платена държавна такса;

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** като доказателства по делото, представените с отговора на исковата молба преписи на писмени доказателства, както следва: Декларация по чл. 100 от ЗС за отказ от право на ползване -3л.

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** като доказателства по делото, представените от ищеца с уточняваща молба вх. № 27350 /09.11.2023 г. преписи на писмени доказателства, както следва: нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 43, том 13, дело № 4552 /18.10.1967г., нотариален акт за собственост на недвижим имот придобит по регулация № 127, том 14, дело № 5397 от 1967, нотариален акт за дарение на недвижим имот № 184, том 1, дело 326 от 1975 г., удостоверение за наследници.

**Съдът** на основание чл. 145, ал. 3 от ГПК приканва страните към спогодба и посочва нейните последици.

**Адв. А.:** Към настоящият момент не сме постигнали спогодба, но говорим за постигане на такава и мисля, че ще постигнем.

**Адв. Т.:** Аз ще водя доверителите ми към постигане на спогодба, но към настоящият момент нямам мандат за такава, а доверителите ми са много болни. Не мога да потвърдя, дали ще постигнем такава. Доверителите ми трябва да оздравеят и тогава да говорим дали бихме могли да постигнем спогодба.

**Адв. А.:** Желая отлагане на производството с оглед даване на възможност за постигане на спогодба.

**Адв. Т.:** Нямам мандат от доверителите ми за отлагане на производството по делото за спогодба. Ако обявим делото за решаване ще съдействам с всички средства, ако е в интерес на доверителите ми, но към настоящият момент нямам правомощия от тях за отлагане на производството по делото с цел постигане на спогодба между страните.

**Адв. А.:** Представям списък с разноси, ведно с договор за правна защита и съдействие.

**Адв. Т.:** Представям списък с разноси, ведно с договор за правна защита и съдействие.

**Съдът,** по направените искания за разноси

**ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЛАГА** представеният от адв. А. списък с разноси по чл. 80 от ГПК.

**ПРИЛАГА** представеният от адв. Т. списък с разноси по чл. 80 от ГПК.

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** представеният от адв. А. договор за правна защита и съдействие № 3 /2024 г.- 1л.

**ПРИЕМА И ПРИЛАГА** представеният от адв. Т. договор за правна защита и съдействие - 2 бр.

**СЪДЪТ** като взе предвид, че страните не сочат други доказателства в днешно съдебно заседание, счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ**

**Адв. А.:** От името на моят доверител Ви моля да уважите иска и да ни присъдите сторените в производството разноси. Моля да ни бъде определен срок в който да представим писмена защита.

**Адв. Т.:** Моля да отхвърлите исковата претенция. В отговора на исковата молба подробно съм изложил какви са моите съображения. Моля в случай, че отхвърлите претенцията да присъдите адвокатско възнаграждение за водене на делото по чл. 38 от Закона за адвокатурата. Аз бях нает по предходното дело. Както знаете сумата, която те са получили по предходното дело е била запорирана по банковата сметка на доверителя ми и

той е нямал абсолютно никаква възможност към настоящият момент да заплаща адвокатско възнаграждение. Това е причината да представявам него и майка му. Без да е предмет на настоящото дело ще кажа, че пенсията на майка му също беше неправомерно запорирана и според мен М. Ц. имаше дълго време разпразии по банките, за да може да ползват пенсията на майка му, с която двамата да живеят. Това е причината, поради която искам да ми бъде заплатено адвокатско възнаграждение по чл. 38 от Закона за адвокатурата. В случай, че отхвърлите иска Ви моля да ни присъдите възнаграждение съобразно приложения списък.

**СЪДЪТ ОБЯВИ**, че ще се произнесе с решение в законоустановения срок.

**ДАВА** възможност на процесуалните представители на страните да депозират писмени бележки по съществото на спора в 7- дневен срок от днес.

**ПРОТОКОЛЪТ** е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.09 часа.

Съдия при Окръжен съд – В.: \_\_\_\_\_

Секретар: \_\_\_\_\_