

РЕШЕНИЕ

№ 22

гр. С., 02.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – С., ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и
втора година в следния състав:

Председател: Мария Ян. Блецова Калцова

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова
Симеон Ил. Светославов

при участието на секретаря Нина Б. Кънчева
като разгледа докладваното от Симеон Ил. Светославов Въззивно
гражданско дело № 20222200500004 по описа за 2022 година

Производството е въззивно и е по реда на чл. 258, и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба с вх. № 271257/16.11.2021 г. на ответника по делото М. АНТ. Д., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., ул. „Г.С.Р.“, чрез адв. Е.П., срещу Решение №260476/01.11.2021 г., по гр. д. № 80/2020 г. по описа на СлРс, с което е осъдена да заплати на А.И. С., ЕГН *****, сумата от 12 000 лв., представляваща двукратния размер на дадената като задатък сума по предварителен договор от 09.05.2019 г., ведно със законната лихва за забава, считано от 10.01.2020 г. до окончателното □ изплащане. С обжалваното решение въззивницата е осъдена да заплати на А.И. С., ЕГН *****, сумата от 2070 лв., направените по делото разноси.

Във въззивната жалба са изложени доводи за неправилност на обжалваното решение, поради допуснати съществени процесуални нарушения и необоснованост. Не били обсъдени събраните по делото показания на двете свидетелки относно удължаване на срока за сключване на окончателния договор, както и предприетите действия от въззивницата. Въззивницата твърди, че са изпратени нотариални покани с обратни разписки до ищцата-купувач и ответницата-продавач, но същите не се явили на датата за сключване. Поради бездействието на страните, е предприела действия, с които да защити своите интереси, като сочи, че публичната продан е насрочена на 19.09.2019 г. и е проведена на 19.11.2019 г., т.е. след срока на поканата. Счита, че връщането на капарото от ответницата, спрямо която делото е прекратено било индигия, че не е предприела необходимите действия и е

възпрепятствала сключването на окончателния договор. Не са отчетени и лошите лични отношения между двете ответници. Претендира отмяна на обжалваното решение и отхвърляне на иска като неоснователен, както и присъждане на съдебни разноски за двете инстанции.

С въззивната жалба не са направени доказателствени искания.

В отговора на въззивната жалба въззиваемата страна е изложила доводи за правилност на обжалваното решение. Посочва, че безспорно се е установило сключения предварителен договор от 09.05.2019 г. и уговорката окончателния договор да бъде сключен, в срок до 10.06.2019 г., както и че такъв до 11.12.2019 г. не бил сключен. Счита и че безспорно от показанията на свид. Н.С. се установило намерението □ до изтичане на уговорения срок да сключи договора, както и отпадането на същото едва след изтичане на този срок. Намира доводът на въззивницата за допуснати съществени процесуални нарушения за неоснователен, тъй като първоинстанционният съд е анализирал показанията на двете свидетелки Р. Д. и Н.Б. относно категоричния отказ на въззивницата да сключи допълнително споразумение към предварителния договор за удължаване на срока за сключване, както и отказът и да продаде имота с предприетите от нея действия по публична продажба. Това се установявало и от приложените материали по ИД № 1942/2018 г. по описа на ЧСИ Г. Г., а именно уведомление с изх. № 35870 от 26.06.2019 г., с което ЧСИ Г. е известила въззивницата, че по нейно искане на 07.08.2019 г. от 10 ч. ще пристъпи към принудително изпълнение и опис на имота, предмет на предварителния договор. Анализирани били и предприетите действия на въззивницата относно притежаваната от нея 1/3 ид. Ч. от апартамента, а именно продажбата и на трето лица, както и възлагането на останалите 2/3 ид. Ч. от ЧСИ на същия купувач. В заключение иска от съда да остави без уважение въззивната жалба и да бъде потвърдено като правилно обжалваното решение, както и разноски пред въззивната инстанция.

С отговора не са направени доказателствени искания.

В съдебно заседание въззивната страна не се явява, но в депозираното становище сочи, че поддържа въззивната жалба. Счита, че е предприела всички необходими действия за сключването на окончателния договор и неявяването на ищцата обосновавало извод, че не е била готова да заплати цената, или е загубила интерес. Именно това следвало и от показанията на свид. Д.. Неявяването пред нотариус било основание за разваляне на договора и ищцата е виновна страна, поради неплащане на цялата цена за дяла, който е поискано да бъде прехвърлен. Следователно и за нея не останало друга възможност освен да продължи с изпълнителното производство. Претендира разноски за двете инстанции.

В съдебно заседание въззиваемата страна поддържа отговора на въззивната жалба. Претендира разноски за въззивната инстанция съгласно представените документи, към които е представил и списък по чл. 80 от ГПК.

Въззивният съд намира въззивната жалба за допустима, тъй като отговаря на изискванията на чл. 260 и чл. 261 от ГПК, същата е подадена в законовия срок, от

процесуално легитимиран субект, имащ правен интерес от обжалването, чрез постановилия атакувания акт първоинстанционен съд.

При извършване на служебна проверка по реда на чл. 269 от ГПК настоящата съдебна инстанция констатира, че обжалваното съдебно решение е валидно и допустимо в обжалваната част. Съдът е разгледал предявения иск въз основа на въведените от ищеца фактически твърдения, при наличие на всички положителни процесуални предпоставки и липсата на процесуални пречки.

Настоящият съдебен състав намира, че формираната от първоинстанционния съд фактическа обстановка, така, както е изложена в мотивите на решението, е правилна и кореспондираща с доказателствения материал, но следва да бъде допълнена с анализ на показанията на свидетелите и материалите от приобщеното изпълнително дело. Ето защо на основание чл. 272 от ГПК, съдът препраща своята фактическа обстановка към установената от първоинстанционния съд и я допълва, както следва:

По делото е приобщено изпъл. № 1942/24.08.2018 г. по описа на ЧСИ Гергана Г. с рег. № 915 при Окръжен съд-С.. От съдържащите се в делото документи, в частност уведомление с изх. № 35870 от 26.06.2019 г., е видно, че по искане на взыскателя М./въззивник-ответник/, съдебният изпълнител ще пристъпи към принудително изпълнение на имота, предмет на предварителния договор, на 07.08.2019 г. Установява се още, че по делото е осъществена публична продажба на имота, като с постановление за възлагане с изх. № 70377/06.12.2019 г., за купувач на 2/3 ид. Ч. от имота е определен Г.К.М., ЕГН *****. С разпореждане от 02.02.2020 г. изпълнителното дело е прекратено.

С отговора на исковата молба са представени и две покани озаглавени като „нотариални покани“, които са адресирани до другия продавач-обещател и ищцата по делото. Едната покана съдържа изявление за изкупуване на дял по реда на чл. 33 от ЗС и с оглед съдържащо се в него съдържание, е неотнositима към настоящия спор. Втората покана е адресирана до ищцата и другия продавач-обещател, и съдържа изявление на въззивницата, че „в 5-дневен срок от получаването на поканата я кани да се яви пред нотариус на 15.08.2019 г. от 11 ч. за сключване на окончателен договор.“ Съдържа се и покана за извършване на задълженията по сключване на договора в указания срок. Посочено е и, че в случай на неизпълнение като продавач и съсобственик се дължи капаро и неустойка. Съдържа се и предупреждение, че в случай на неявяване пред нотариус, е налице правен интерес да потърси правата си по съдебен ред, включително и чрез изпълнителното производство.

По делото е представено и копие от известие за доставяне с баркод № ИД PS 8808 00ZGV F, на „Български Пощи“ ЕАД, от което се установява, че получател на пратката е ищцата, с адрес съвпадащ с този на исковата молба, като е означено, че пратката съдържа покана за сключване на сделка при нотариус Колев. Означено е и че пратката е получена на 12.08.2019 г. от майката на получателя. Подател на пратката е въззивницата.

Издадено е удостоверение на въззивницата, по силата на което да се снабди с друго

такова от „Български пощи“ ЕАД, от което да е видно обратната разписка с баркод № ИД PS 8808 00ZGV F вписана ли е в съответната пощенска книга, пратката получена ли е на адреса и от кого.

От изявление от „Български Пощи“ ЕАД депозирано в РС-С. с вх. № 2270599/30.09.2021 г, се установява, че известието за доставяне с баркод № ИД PS 8808 00ZGV F е доставено в ПС 8808 С. 8 на 16.08.2019 г. на М.С. – баба на М.Д., въззивница и ответник по делото.

С исковата молба е представена и справка от службата по вписвания на вписвания, отбелязвания и заличавания по персоналната партида № 106013, от която е видно, че на 02/08.2019 г. е частично заличена възбрана от адм.орган на 1/3 ид. Ч. на М. АНТ. Д.. На 11.09.2019 г. е вписано, че въззивницата е прехвърлила чрез покупко-продажба 1/3 ид.ч. върху самостоятелен обект в сграда, който съвпада с посочения в предварителния договор апартамент.

В хода на съдебно дирене пред първоинстанционния съд са събрани гласни доказателствени средства, чрез разпит на трима свидетели, от които се установяват следните факти:

От показанията на свид. Н.Б. се установява, че не е съставен анекс за удължаване на срока за сключване на окончателен договор, както и че нова дата не е насрочена за сключване на договора, тъй като липсвали документи. Н.С. напомняла на адв. Михайлова, че е в нарушение на срока. Ищцата се отказала от покупката на апартамента, след като узнала от свидетеля, че ид.ч. на въззивницата е изнесена на публична продан. Също така споделила на свидетеля, че си иска капарото обратно и се свързало с Н.С., майка на М., която заявила, че капарото нямало да бъде върнато. Лично Нели заявила на свидетеля, че е искала да прехвърли идеалната част на ищцата, но тя не се съгласила.

Установява се от показанията на свид. Н.С., майка на въззивницата М.Д., че имат висящо изпълнително дело за незаплатена издръжка за сумата между 12 000-13000 лв., както и сключено споразумение с Р. за приспадане с таксите по изпълнителното дело с цел да събиране на вземането за издръжка. При сключването на предварителен договор, Р. била представлявана от адв. Михайлова. Всички документи за сключване на окончателния договор били съставени, с изключение на документа на Ванеса, която била малолетна и за която трябвало разрешение от съда. Към момента, в който следвало да бъде сключен окончателния договор, все още не е имало разрешение за Ванеса. След разговори с ЧСИ Г., ищцата се съгласила да изкупи дяла на М., а след това да изкупи останалите 2/3 ид. ч. на публична продан. Воден е и разговор с нотариус Н.К. за изповядване на сделката, но тогава ищцата се отказала с обяснение, че майка ☐ не и позволявала. В срока за сключване на предварителния договор ищцата имала намерение да сключи договора, но след изтичане на срока многократно заявила на свидетелката, че не желае да сключи договора. Дъщерят и изпратила нотариалните покани, но нито ищцата, нито Р. проявили заинтересованост, като едва след това предприела продажба на нейната част и публична продан на останалите части. Не били водени разговори за връщане на капарото. М. получила капаро 4000 лв., а тя

от нейно име получила с разписка 2000 лв. като капаро, преди да е изтекъл срока за сключване на окончателния договор.

От показанията на свид. Р. Д. се установява, че е предложила да бъде сключен анекс за удължаване на срока за сключване на окончателния договор, като с ищцата постигнала съгласие, но не и с другата продавачка – М. Ищцата съдействала за изпълнението на договора.

В останалата част показанията на свидетелите са неотносими към настоящия правен спор.

Съдът кредитира изцяло показанията на свид. Бааджи и свид. Р. Д., тъй като същите са последователни, вътрешно логично и взаимно допълващи се. Макар свид. Д. да е страна по процесната сделка и искът първоначално да е насочен и срещу нея, в следствие производството спрямо нея е прекратено, поради което съдът приема, че не е заинтересована от изхода на делото. Не са налице други доказателства по делото от които да бъде направен извод за липса на достоверност на посочените доказателствени средства.

Следва да бъде дадена и вяра на показанията на свид. Серкатова, с изключения на частта, с която е заявила, че не са водени преговори за връщане на капарото. С оглед дадените от свид. Бааджи показания, може да бъде направен извод, че свид. Серкатова, макар да не е страна по предварителния договор, е имала лично отношение към същия, предвид водените с адв. М. и ищцата разговори.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав на съда достига до следните правни изводи:

Ищецът основава предявения главен иск по чл. 93, ал. 2 от ЗЗД на настъпила изрична уговорка, предвидена в чл. 15 от сключени предварителен договор, съгласно която „при положение, че продавачите откажат да сключат окончателния договор за продажба на имота по чл. 1 или по тяхна вина сключването стане невъзможно, то те се задължават да върнат на купувача двукратния размер на задатъка уговорен в чл. 13“. Настоящият съдебен състав счита, че предвидената в чл. 15 от предварителния договор уговорка е действителна с оглед разпоредбата на чл. 9 от ЗЗД и диспозитивния характер на нормата на чл. 93, ал. 2 от ЗЗД, като същата има силата на закон за страните съгласно чл. 20а от ЗЗД. Страните са свободни да уговорят различни последици от поведението си при сключване на всеки договор, както и от неизпълнението на всяко отделно поето задължение по него. Изрично договорената в чл. 15 хипотеза е подобна на тази в чл. 87, ал. 2, предл. 1 от ЗЗД, като страните не са уговорили дали се касае за частична или пълна невъзможност, поради което при настъпване на която и да е от двете разновидности на невъзможност по вина на продавач-обещател, възниква задължението на последните да върнат задатъка в двоен размер.

Следователно за успешното провеждане на иска по чл. 93, ал.2 ЗЗД, е необходимо да се установи наличието на следните предпоставки: валидно сключен предварителен договор, чието изпълнение е обезпечено с даване на задатък; невъзможност да бъде сключен окончателния договор по вина на страната, която е получила задатъка; отказ от договора от

другата страна – тази, която е дала задатъка, като последната трябва да е изправна - да е изпълнила задълженията си по договора или да е готова да престира; спазване на особените изисквания, ако такива са предвидени в договора.

Не е спорно, че между страните е сключен валиден предварителен договор с уговорен краен срок за сключване под формата на нотариален акт до 10.06.2019 г. – чл.7. Не е спорно и че ищецът е предал на ответницата при сключването на договора сумата от 4000 лв. и в следствие още 2000 лв. чрез нейната майка, за което е съставена разписка, събрана по делото, т.е. общо въззивницата е получила 6000 лв. Безспорно се установява, че предадената сума има характеристиката на задатък – чл. 13, както и че представлява авансова плащане на цената на имота– чл. 5 А. Заплащането на останалата част от продажната цена е уговорено да се осъществи при сключване на окончателния договор под формата на нотариален акт, а именно до 10.06.2019 г.

Правото да се иска връщане на задатък представлява по-опростен от предвидения в чл. 87, ал. 1 и ал. 2 от ГПК способ за прекратяване на договора, тъй като не е необходимо да е отправено предупреждение за разваляне и да е даден допълнителен срок за изпълнение. То е предпоставено от прекратяване на облигационната връзка. В конкретния случай правото на отказ на договора е обективизирано в исковата молба, с петитума на която се претендират последиците от него, а именно претенцията за присъждане на стойността на дадения задатък в двоен размер. От получаването на преписа на исковата молба ищцата – купувач по предварителния договор е упражнила потестативното си право да се откаже и да поиска връщане на задатъка.

Основното задължение на ищцата по предварителния договор е да предаде уговорения задатък, като този факт е безспорно установен, поради което същата е изправна страна. Доплащането на останалата част от цената е основно задължение по окончателния договор за продажба, като изпълнението е уговорено да бъде изпълнено при сключване на окончателния договор под формата на нотариален акт до 10.06.2019 г., т.е. изрично е уговорено едновременно на престациите – тази на купувача за заплащане на цената и тази на продавача за прехвърляне на правото на собственост. Ето защо, след 10.06.2019 г., в полза на ищцата е възникнало правото да се откаже от сключения предварителен договор, но според настоящият съдебен състав не се установи несъмнено, че е упражнен надлежен отказ преди предявяването на исковата молба, нито пък се установи надлежно претендиране на последиците от отказа.

Действието на предварителният договор не е прекратено с изтичането на уговорения краен срок / 10.06.2019 г./ за сключване на окончателен договор. Той е продължил да обвързва страните и след това, и всяка от тях е дължала изпълнение по него. От изтичането на посочения срок започвало да тече единствено давността за предявяването на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД. За да прекрати действието си договорът трябва да бъде развален поради неизпълнение от една от страните по причина, за която насрещната страна отговаря. В тази връзка доводът на въззивницата, че договорът е развален поради неявяване на ищцата пред нотариус на 15.08.2019 г., е неоснователен. В получената от майката на ищцата покана не се

съдържа изявление, с което въззивницата заявява, че се отказва от предварителния договор или пък такова, с което претендира последиците от отказа.

Настоящият съдебен състав намира, че поради неизпълнение на предвиденото в чл. 11 основно задължение (наложената от въззивницата възбрана да бъде вдигната до финализиране на сделката), въззивницата е неизправна страна, както към уговорения краен срок, така и след това. Само въззивницата в качеството си на възискател и страна по предварителния договор е имала правната възможност да поиска от ЧСИ Г. да вдигне възбраната върху имота. Неизправността е видна и от изявлението на ЧСИ Г. от 26.06.2019 г., с което е посочено, че по искане на въззивницата-взискател по изпъл. № 1942/24.08.2018 г., ЧСИ Г. е пристъпила към принудително изпълнение на имота, предмет на предварителния договор, чрез насрочването публична продан и извършването на опис на имота.

За да постави кредитора в забава, респ. да е неизправна страна, въззивницата е следвало да предложи точно изпълнение на задължението по смисъла на чл. 95 от ЗЗД. Предложението е точно, когато съответства на поетото с договора задължение по време, място, количество, качество и с оглед лицата. Кредиторът не може да бъде принуден да приеме нещо различно от дължимото съгласно чл. 65 от ЗЗД. Съгласно чл. 11 от предварителния договор наложената от въззивницата възбрана е следвало да бъде вдигната до финализиране на сделката, тоест, въззивницата в качеството и на възискател е следвало да вдигне изцяло възбраната върху имота, а не частично, както е видно, че е направила на 02/08.2019 г.. В тази връзка доводът, че ищцата е неизправна страна, поради неявяване на 15.08.2019 г. пред нотариус за сключване на окончателен договор, е неоснователен, тъй като не е предложено точно изпълнение с оглед чл. 11 от предварителния договор.

При прехвърлянето на правото на собственост върху вещни права съдът, респ. нотариусът проверява дали са налице предпоставките за прехвърляне на вещното право по нотариален ред. Една от тези предпоставки съгласно чл. 586, респ. чл. 363 от ГПК е именно дали отчуждителят е титуляр на вещното право. Предприетите от въззивницата действия по вдигане на 1/3 ид. ч. от правото на собственост върху имота, и проданта на същата част на трето лице, са я поставили в невъзможност да сключи окончателния договор за тази част, тъй като вече не е носител на правото на собственост. От друга страна, по нейно искане, в качество и на възискател, е проведена успешна публична продан на останалите 2/3 ид. ч. от правото на собственост върху имота, които са придобити с влязло в сила постановление за възлагане от същото трето лице. Тоест така предприетите разпоредителни действия са довели до прекратяване на съсобствеността върху имота, притежаван от продавачите-обещатели, поради придобиване на правото на собственост от едно и също трето лице, което не е страна по предварителния договор. Следователно сключването на окончателния договор е невъзможно изцяло, а не само за 1/3 ид. ч., като невъзможността е настъпила в резултат от виновното поведение на въззивницата, изразяващо се в умишлено предприети разпоредителни действия по отчуждаване на имота за които отговаря съгласно чл. 15 от предварителния договор, докато с ищцата по делото са били обвързани от валиден

предварителен договор.

Доводът на въззивницата, че прекратяването на делото с другата продавачка-обещател е доказателство за нейната неизправност по договора, е неотносим към настоящия предмет на спора, определен с фактическите твърдения на ищеца в исковата молба/ *невъзможност да бъде сключен окончателния договор, поради виновно поведение на въззивницата, изразяващо се в продажба на имота на трето лице, обусловило хипотезата на чл.15 от договора*/. Ищцата претендира връщане в двоен размер на частта от задатъка даден на въззивницата, а не връщане на частта дадена на другия продавач-обещател, доколкото делото в тази част е прекратено

С оглед на гореизложеното, настоящият съдебен състав на Окръжен съд-С. намира, че са налице всички кумулативни предпоставки за уважаване на иска по чл. 93, ал. 2, предл. 2 от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати сумата от 12 000 лв., поради което същият е основателен като доказан по основание и размер, респ. правилно е уважен изцяло от първоинстанционния съд.

Съвпадането на крайните изводи на въззивната инстанция с тези на първоинстанционния съд по отношение на предявения иск, обуславят и правилността на обжалваното първоинстанционно решение, респ. неоснователността на въззивната жалба, поради което същата следва да бъде оставена без уважение, а обжалваното с нея решение следва да бъде потвърдено на основание чл. 271, ал. 1 ГПК като правилно.

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК въззивницата следва да понесе сторените от въззиваемата страна разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв., които са доказани по основание и размер от своевременно представения договор за правна помощ и съдействие № 70346/15.12.2021 г., от който е видно, че адвокатското възнаграждение е платено в брой.

Ръководен от гореизложеното, Окръжен съд- С.

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260476/01.11.2021 г., постановено по гр. д. № 80/ 2020 г. по описа на РС-С., с което М. АНТ. Д., с ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. С., кв. „Б.**, е осъдена да заплати на А.И. С., с ЕГН *****, с постоянен адрес гр. С., кв. „Дружба“ бл. 37, вх. А, ет. 2, ап. 5, сумата от 12 000 лв., представляваща двукратния размер на дадената като задатък сума по предварителен договор от 09.05.2019 г., ведно със законната лихва за забава, считано от 10.01.2020 г. до окончателното и изплащане.

ОСЪЖДА М. АНТ. Д., ЕГН *****, със съдебен адрес: гр. С., ул. „Г.С.Р.**“, чрез адв. Е.П., да заплати, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, на А.И. С., ЕГН *****, чрез адв. М.Й., със съдебен адрес: гр. С., ул. „Никола Карев“ № 3, ет. 1, офис 2., сумата от 600 лв., представляваща разноски за адвокатско възнаграждение пред настоящата въззивна инстанция.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния Касационен съд при наличие на предпоставките на чл. 280, ал.1 и/или ал. 2 от ГПК в едномесечен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се връчи на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____