

РЕШЕНИЕ

№ 286

гр. София, 18.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-20 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Албена Ботева

при участието на секретаря Екатерина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Албена Ботева Гражданско дело № 20211100114095 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Образувано е въз основа на искова молба с вх. № 28818/23.11.2021 г., предявена от **Ю. А. М.**, с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „****“, против **Д. Е. Б.**, с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ул. „****“.

С определение № 721/30.01.2022 г., като трето лице помагач на страна на ответника е конституиран **П. С. Д.**, с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „****“, ап. 43. Със същото определение, е приет за съвместно разглеждане в производството, обратният иск, предявен от Д. Е. Б. против П. С. Д..

Ищцата твърди, че на 31.07.2019 г., между Д. Е. Б., от една страна, като продавач, и от друга страна: П. С. Д. и Ю. А. М., като купувачи, е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на: ИГРАЛНА ЗАЛА/КАЗИНО, преустроено в МАГАЗИН за промишлени стоки № 3, както и на МАГАЗИН за промишлени стоки № 1, и МАГАЗИН за промишлени стоки № 2, и трите разположени на първия етаж в „Офис сграда с ателиета и магазини, сградни „ВК“ връзки и външно електрозахранване с кабели Н.Н.“, находяща се в гр. София, СО - район „Слатина“, ул. „Слатинска“ № 1, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху което е построена сградата.

Уговорената продажна цена на имотите била в общ размер на 260 000 евро, равняващи се на 508 515.80 лева.

Съгласно чл. 2.6 от договора, купувачите се задължили да платят авансово на

продавача, част от продажната цена в размер на 50 851,58 лева, която сума била уговорена и като задатък.

Между купувачите не било уговорено друго и те сключили предварителния договор с намерение да придобият всеки по $\frac{1}{2}$ ид.ч. от правото на собственост, като поели и разделно задължението за заплащане на продажната цена.

На 31.07.2019 г., Ю. М. платила на продавача Д. Е. Б., сумата от 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор, т.е. нейното задължение за заплащане в размер на 25 425,79 лева и задължението на другия купувач - П. Д. в размер на 25 425,79 лева.

В исковата молба се твърди, че на 10.10.2019 г., между Д. Е. Б. и П. С. Д., бил сключен окончателен договор за покупко-продажба на описаните по-горе недвижими имоти.

С нотариална покана, връчена на ответника на 27.10.2021 г., ищцата развалила предварителния договор и поканила ответника да ѝ върне частта от платения от нея задатък по предварителния договор от 31.07.2019 г. Ответникът, обаче, не върнал платения от ищцата задатък.

Предвид изложеното, ищецът моли, да бъде постановено решение, с което ответникът да бъде осъден да ѝ заплати

- сумата от **50 851.58 лева** - главница, представляваща двойния размер на дадения задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 31.07.2019 г., ведно със законната лихва, считано от предявяване на исковата молба до окончателното плащане,
- сумата от **240.15 лева** – обезщетение за забава в размер на законната лихва, върху главница от 50 851.58 лева, за периода от 07.11.2021 г. до 23.11.2021 г.;

Ищецът претендира и направените по делото разноски.

В срока по чл. 131 ГПК, ответникът е депозирал отговор на исковите молби. Ответникът не оспорва сключването на предварителния договор с посоченото от ищцата съдържание, че на 31.07.2019 г., Ю. М. му е платила сумата от 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор, както и че на 10.10.2019 г., между него и П. С. Д., е бил сключен окончателен договор за покупко-продажба на описаните по-горе недвижими имоти.

Ответникът оспорва исковете с възражението, че са неоснователни.

Сочи, че в предварителния договор не е посочено каква част ще придобие всеки от продавачите. Фактът, че само единият от купувачите по предварителния договор бил страна по окончателния договор и самостоятелно придобил правото на собственост върху имотите, било в резултат от договореност между двамата купувачи, страни по предварителния договор. По тяхно съвместно решение имотите били

закупени само от П. Д.. Ищцата дори присъствала при подписване на окончателния договор на 10.10.2019 г. в нотариалната кантора на нотариус Д. Ж., но не пожелала да бъде страна по окончателния договор и до придобие правото на собственост върху идеална част от недвижимите имоти. Непридобиването на идеална част от имотите от страна на ищцата било резултат от нейно лично решение, за което не можело да бъде търсена отговорност от ответника.

Поради изложеното, Д. Е. Б. счита, че не са налице всички елементи от фактическия състав на чл. 93, ал. 2, изр. II ЗЗД, тъй като нито било налице неизпълнение на договора, нито същият бил развален. Излага съображения, че не може да бъде прекратена една несъществуваща правна връзка, тъй като със сключване на окончателния договор, предварителния договор е бил прекратен.

При условията на евентуалност – в случай, че предявеният против него иск бъде уважен, Д. Е. Б. е предявил обратен иск против конституирания в процеса като трето лице - негов помагач П. С. Д..

Ищецът по обратния иск твърди, че в случай, че първоначалният иск бъде уважен и бъде осъден да заплати на Ю. М. сумата от 50 851.58 лева, то продажната цена на описаните недвижими имоти няма да бъде заплатена в пълен размер, поради което и претендира от ответника сумата от 50 851.58 лева, представляваща разликата между получената от Б. цена и пълният размер на продажната цена.

С оглед на изложеното, Д. Е. Б. моли, да бъде постановено решение, с което в случай, че предявеният против него иск бъде уважен, П. С. Д. да бъде осъден да му заплати сумата от **50 851.58 лева** – непогасен остатък от договорената продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 10.10.2019 г. Претендира и направените по делото разноси.

В срока по чл. 131 ГПК, третото лице помагач и ответник по обратния иск П. С. Д. е депозирал отговор на исковата молба. П. С. Д. не оспорва сключването на предварителния договор с посоченото от ищцата съдържание, че на 31.07.2019 г., Ю. М. е платила сумата от 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор, както и че на 10.10.2019 г., между него и Д. Е. Б., е бил сключен окончателен договор за покупко-продажба на описаните по-горе недвижими имоти.

Ответникът оспорва иска с възражението, че е недопустим, евентуално – неоснователен.

Сочи, че плащането на цялата продажна цена в размер на 260 000 евро е факт от обективната действителност, който не се оспорвал от страните, вече се е осъществил и не можел заличен с обратната сила и под условие, че искът срещу него бъде уважен. Излага съображения, че са налице две различни облигационни вземания: 1) вземане на продавача за продажната цена от купувачите по предварителния договор, което е

погасено чрез плащане и собствеността е прехвърлена и 2) вземане на изправния купувач за задатък в двоен размер, което е санкция за неизправния продавач и има за цел да обезщети изправната страна. Счита, че не съществува законово или договорно основание, по силата на което сумата, за която Б. евентуално щял да бъде осъден за задатък, да бъде „извадена“ от продажната цена. Това би означавало, че неизправната страна нямала да понесе санкцията за неизпълнението си. Сочи, че няма вина за неизпълнението на задължението на другия купувач да придобие собствеността, както и за неизпълнение на задължението на продавача да прехвърли собствеността на недвижимите имоти на другия купувач. След като уважаването на иска срещу ответника Б. не можело да има за последица възникване на вземане за цената в размер, равен на обезщетението за купувача - задатъка в двоен размер, предявеният обратен иск бил неоснователен.

Страните са представили по делото писмени бележки (съответно на 29.12.2022 г., на 19.12.2022 г. и на 20.12.2022 г.), с които са изложили подробни съображения в подкрепа на своите искания и възражения.

Съдът приема следното от фактическа страна:

На 31.07.2019 г., между Д. Е. Б., като продавач, и П. С. Д. и Ю. А. М., като купувачи, е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имот. Този факт е отделен, като безспорен и ненуждаещ се от доказване в отношенията между страните по делото (с определения от 10.09.2022 г.), а и се установява от представения предварителен договор (л. 7 и сл.).

Съгласно чл. 1.1 от предварителния договор, продавачът се задължава да прехвърли на купувачите чрез договор за покупко-продажба, собствеността върху подробно описаните недвижими имоти: ИГРАЛНА ЗАЛА/КАЗИНО, преустроено в МАГАЗИН за промишлени стоки № 3, както и на МАГАЗИН за промишлени стоки № 1, и МАГАЗИН за промишлени стоки № 2, и трите разположени на първия етаж в „Офис сграда с ателиета и магазини, сградни „ВК“ връзки и външно електрозахранване с кабели Н.Н.“, находяща се в гр. София, СО - район „Слатина“, ул. „Слатинска“ № 1, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху което е построена сграда.

Уговорената продажна цена на имотите е била в общ размер на 260 000 евро, равняващи се на 508 515.80 лева.

Съгласно чл. 2.6 от договора, купувачите са се задължили при подписване на договора да платят на продавача като капаро (задатък) сумата от 26 000 евро, или левовата им равностойност от 50 851.58 лева, представляваща част от продажната цена

на имота.

На 31.07.2019 г., ищцата е платила на ответника, сумата от 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор. Този факт също е отделен за безспорен (с определението от 10.09.2022 г.), а и се установява от представеното платежно нареждане от 31.07.2019 г. (л. 12).

На 10.10.2019 г., между Д. Е. Б. и П. С. Д., е бил сключен договор за покупко-продажба на недвижимите имоти, предмет на предварителния договор. Договорът е сключен във формата на нотариален акт № 173, том IV, рег. № 8395, дело № 550 от 2019 г. по описа на нотариус, с рег. № 101 от РНКРБ (л. 13 и сл.).

Не се спори по делото, че ищцата е била в кантората на нотариуса и е присъствала при съставянето на нотариалния акт и изповядването на сделката (Този факт също е отделен за безспорен, с определение от 12.12.2022 г.).

В нотариалния акт е посочено, че имотите се продават за обща продажна цена от 260 000 евро, с левова равностойност 508 515.80 лева, от която цена сума в размер на 26 000 евро, купувачът е платил на продавача по Б. път преди подписване на нотариалния акт, а останалата част от продажната цена в размер на 234 000 евро, купувачът ще осигури с Б. кредит, и ще заплати на продавача по описания в нотариалния акт начин (116 000 евро – по сметка на „ИСП И.“ ЕООД и 118 000 евро – на продавача).

На 10.10.2019 г., П. С. Д. е наредил в полза на „ИСП И.“ ЕООД, сумата от 116 000 евро, а на 05.11.2019 г., П. С. Д. е наредил в полза на Д. Е. Б., сумата от 230 787 лева, равняващи се на 118 000 евро – видно от платежните нареждания на л. 86 и л. 87.

На 18.10.2019 г., ищцата е представила при нотариус с рег. № 074 от РНКРБ, нотариална покана, адресирана до ответника, с която е заявила, че не е страна по договора, сключен на 10.10.2019 г., между Д. Е. Б. и П. С. Д., и е налице неизпълнение на задължението на ответника по предварителния договор от 31.07.2019 г. Ищцата е заявила, че поради това разваля предварителния договор от 31.07.2019 г. и кани ответника, в 10-дневен срок от получаване на поканата, да ѝ върне половината от платената от нея сума в размер в размер на 50 851,58 лева, а именно: 25 425.79 лева, като я преведе по посочената в поканата Б.а сметка (л. 19).

Видно от извършеното от нотариуса отбелязване, нотариалната покана е била връчена лично на Д. Е. Б., на 27.10.2021 г. (за което е съставена и представената разписка (л. 21).

С влязло в сила решение № 2829/20.10.2022 г. по гр.д. № 14094/2021 г. по описа на СГС, ГО, 22 състав, П. С. Д. е осъден да заплати на Ю. А. М., сумата от 25 425.79 лева, представляваща платена от ищеца, но дължима от ответника част от цена,

представляваща и задатък по предварителния договор от 31.07.2019 г., както и сумата от 1490.24 лева – обезщетение за забава, в размер на законната лихва, както и разноски по делото.

Други доказателства по делото не са ангажирани.

При така установената фактическа обстановка съдът приема от правна страна следното:

Предявени е иск с правна квалификация **чл. 93, ал. 2 ЗЗД** и иск по **чл. 86 ЗЗД**, като първият е съединен в условията на евентуалност с обратния иск по **чл. 79, ал. 1 ЗЗД**.

Относно иска по чл. 93, ал. 2 ЗЗД:

Разглежданият иск би бил основателен при установяване на кумулативното наличие на следните предпоставките: валидно възникнало правоотношение между страните, елемент от съдържание на което е задължението на страна да престира определена парична сума или друга материална ценност - задатък за обезпечаване изпълнението на задълженията по главния договор, изпълнение на това допълнително задължение със сключването на договора, релевирано неизпълнение на задължение по главния договор, отправено от изправната страна волеизявление за отказ от договора.

В настоящия случай, не се спори по делото, че на 31.07.2019 г., между страните е бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот.

Не се спори и че елемент от съдържанието на този договор е и задължението на купувачите да престира определена парична сума - задатък за обезпечаване изпълнението на задълженията по главния договор. Съгласно чл. 2.6 от договора, купувачите са се задължили при подписване на договора да платят на продавача като капаро (задатък) сумата от 26 000 евро, или левовата им равностойност от 50 851.58 лева, представляваща част от продажната цена на имота. Съгласно чл. 3.1.2 от договора, в случай на неизпълнение на задължението на продавача по т. 2.5 (а именно: да не продава имотите), купувачът има право да развали договора с едностранно писмено волеизявление, като получи платения задатък в двоен размер.

Отчитайки волята на страните, както и уговореното между страните, че при неизпълнение на задълженията на продавача, последният дължи връщане на получената сума в двоен размер, няма никакво съмнение, че получената сума от 50 851.58 лева следва да се третира в отношенията между страните като задатък по смисъла на чл. 93 от ЗЗД.

Установи се и наличието на следващата предпоставка - на 31.07.2019 г., ищцата е платила на ответника, сумата от 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор.

Спорно по делото е дали е налице неизпълнение на задължението на ответника

по предварителния договор.

На 10.10.2019 г., ответникът е сключил договор за покупко-продажба на недвижимите имоти, предмет на предварителния договор, само с един от купувачите по предварителния договор, а именно: П. С. Д., въпреки, че е поел задължение, да прехвърли имотите и на ищцата.

Не се спори по делото, че ищцата е била в кантората на нотариуса и е присъствала при съставянето на нотариалния акт и изповядването на сделката.

Ответникът по главния иск твърди, че непридобиването на идеална част от имотите от страна на ищцата било резултат от нейно лично решение, за което не можело да бъде търсена отговорност от ответника.

Ответникът по евентуалния иск твърди, че няма вина за неизпълнението на задължението на продавача да прехвърли собствеността на недвижимите имоти на другия купувач.

Съгласно чл. 20а, ал. 2, ЗЗД, договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона.

Чл. 4.5 от процесния договор предвижда, че договорът може да бъде изменян, допълван и прекратяван по взаимно съгласие на страните с допълнителни споразумения. Допълнителните споразумения се оформят в писмен вид и стават неразделна част от договора.

Страните по договора са съществен елемент от съдържанието му и са част от индивидуализиращите му белези. Ето защо, относно уговорката кой е страна по договора, респ. прекратяване на действието на договора по отношение на някоя от страните, е необход. „допълнително споразумение в писмен вид“, така, както предвижда цитираната разпоредба на чл. 4.5. от договора. Такова допълнително споразумение по делото не е представено, поради което и съдът приема, че договорът нито е бил изменен, нито е бил прекратен по отношение на ищцата.

Доводите и възраженията на ответниците са неоснователни.

По принцип правните субекти могат да правят волеизявления с конклюдентни действия. В определени случаи пък, мълчанието се приравнява на съгласие, тъй като се презюмира, че онзи, който мълчи е съгласен, защото е могъл и е трябвало да говори. Принципът в гражданското право е, обаче, че мълчанието означава липса на съгласие и само по изключение може да бъде приравнено на съгласие - ако това е изрично е предвидено в закона. Такива са случаите, изрично предвидени в чл. 16, ал. 3 ЗЗД, чл. 204, ал. 3 ЗЗД чл. 236, ал. 1 ЗЗД и др.). Следователно, ако не е изрично предвидено в закона, не може да се приеме, че е налице съгласие.

Присъствието на ищцата в кантората на нотариуса при изповядване на сделката, нито е предвидено в закона конклюдентно действие с уредени правни последици, нито е приравнено на съгласие (за изменение и/или прекратяване на предварителния договор спрямо нея). Възможно е ищцата да е била съгласна, да не сключва окончателен договор (и такъв да бъде сключен само от П. С. Д.), но е възможно и ищцата да не е била съгласна на това. С оглед на това и предвид липсата на предвиденото в чл. 4.5 от договора „допълнително споразумение в писмен вид“, не може да се приеме, че е било налице съгласие за изменение и/или прекратяване на предварителния договор спрямо ищцата. Първоначалният ответник не е изпълнил задължението си спрямо ищцата, тъй като е продал имотите на ответника.

Действително, както сочи и ответникът Д., със сключване на окончателния договор, предварителният договор е бил прекратен. Ищцата, обаче, не е била страна по окончателния договор, поради което и със сключването на последния спрямо ищцата предварителният договор не е бил „прекратен“.

С оглед на изложеното, съдът приема за установено по делото, че въпреки настъпването на падежа, ответникът не е изпълнил задължението си по предварителния договор спрямо ищцата, поради което е налице неизпълнение на поетите от него с предварителния договор задължения спрямо ищцата.

С нотариалната покана, връчена на ответника Д. Е. Б., на 27.10.2021 г., ищцата е заявила, че разваля предварителния договор от 31.07.2019 г.

Следователно, установяват се визираните по-горе предпоставки за уважаването на иска по чл. 93 ЗЗД.

Както беше посочено, не се спори, че на 31.07.2019 г., ищцата е платила на ответника, сумата от 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор.

Съгласно чл. 121, ал. 1 ЗЗД, освен в определените от закона случаи солидарност между двама или повече длъжници възниква само когато е уговорена. В случая, от съдържанието на предварителния договор е видно, че солидарност не е уговаряна, поради което и спрямо купувачите по предварителния договор не са приложими правилата на чл. 127, ал. 2 от ЗЗД за солидарните задължения, а същите са се съгласили да придобият разделно собствеността на недвижимите имоти, а именно по $\frac{1}{2}$ ид.ч. доколкото не е уговорено друго, както и двамата дължат разделно сумата за капаро в размер на общо 26 000 евро с легова равностойност 50 851,58 лева. Поради това, като е заплатила на 31.07.2019 г. на продавача Д. Е. Б. сумата в размер на 50 851,58 лева, представляваща целия задатък по предварителния договор, ищцата е изпълнила и едно чуждо задължение, а именно задължението в размер на 25 425.79 лв. на другия купувач. Това е установено и с влязлото в сила решение № 2829/20.10.2022 г. по гр.д. № 14094/2021 г. на СГС. Задължението на ищцата е било в размер на 25 425.79

лв., респ. двойният размер на задатък съставлява сумата от **50 851.58 лева**. Искът е основателен и следва да се уважи изцяло. Сумата е дължима ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковата молба до окончателното плащане.

Относно иска по чл. 86 ЗЗД – за заплащане на сумата от **240.15 лева** – обезщетение за забава в размер на законната лихва, върху главница от 50 851.58 лева, за периода от 07.11.2021 г. до 23.11.2021 г.:

Законната лихва като обезщетение за забавено изпълнение на парично задължение по смисъла на чл. 86 от ЗЗД се дължи тогава, когато има главен паричен дълг, който е изискуем и чието изпълнение е поискано. Когато задължението е срочно, забавата настъпва с изтичането на срока, който факт има значение на покана (чл. 84 ал. 1 от ЗЗД). Вземането за задатък не възниква като срочно, поради което за изпълнението на това вземане ответникът изпада в забава от момента на поканата – чл. 84, ал. 2 ЗЗД.

Ищцата твърди, че е поканила ответника да изпълни задължението си с представената по делото нотариална покана. С нея, обаче, ищцата не е канила ответника да ѝ заплати двойния размер на дадения задатък.

Вземането за двойния размер на задатъка става изискуемо при условията на чл. 69, ал. 1 от ЗЗД (т.е. от деня на забавата), но тъй като не възниква като срочно, за изпълнението на това вземане ответникът изпада в забава от момента на поканата – чл. 84, ал. 2 от ЗЗД. Изискуемостта и забавата не са еднозначни понятия, като забавата е обусловена от настъпването на изискуемост на задължението, но изискуемостта е достатъчна само по себе си за поставяне на длъжника в забава само в определени случаи – чл. 84, ал. 1, изр. I и изр. II и чл. 84, ал. 3 от ЗЗД (каквито хипотези не са налице в разглеждания случай). Както беше посочено, не се установява ищцата да е поканила ответника да ѝ заплати двойния размер на дадения задатък. Поради това, искът е неоснователен и следва да се отхвърли.

Относно иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД, предявен от Д. Е. Б. против П. С. Д. - за заплащане на сумата от **50 851.58 лева** – непогасен остатък от договорената продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 10.10.2019 г.:

Д. Е. Б. твърди, че ако бъде осъден да заплати на Ю. М. сумата от 50 851.58 лева, то продажната цена на описаните недвижими имоти няма да бъде заплатена в пълен размер, поради което и претендира от ответника сумата от 50 851.58 лева, представляваща разликата между получената от Б. цена и пълният размер на продажната цена.

Искът е предявен в условията на евентуалност – ако бъде уважен искът по чл. 93 ЗЗД, и доколкото е настъпило вътрешнопроцесуалното условие (уважаване на претенцията по чл. 93 ЗЗД), искът по чл. 79, ал. 1 ЗЗД следва да бъде разгледан.

Съгласно договора за покупко-продажба на недвижимите имоти, сключен на 10.10.2019 г., между Д. Е. Б. и П. С. Д., уговорената обща продажна цена е била в размер на 260 000 евро, с левова равностойност 508 515.80 лева. В нотариалния акт е посочено, че от тази цена, сума в размер на 26 000 евро, купувачът е платил на продавача по Б. път преди подписване на нотариалния акт, а останалата част от продажната цена в размер на 234 000 евро, купувачът ще осигури с Б. кредит, и ще заплати на продавача по описания в нотариалния акт начин (116 000 евро – по сметка на „ИСП И.“ ЕООД и 118 000 евро – на продавача).

Частта от продажната цена в размер на 234 000 евро е била погасена по посочения в нотариалния акт начин (на 10.10.2019 г., П. С. Д. е наредил в полза на „ИСП И.“ ЕООД, сумата от 116 000 евро, а на 05.11.2019 г., П. С. Д. е наредил в полза на Д. Е. Б., сумата от 230 787 лева, равняващи се на 118 000 евро – видно от платежните нареждания на л. 86 и л. 87).

Както беше посочено, съгласно чл. 2.6 от предварителния договор, сключен между страните по делото, купувачите са се задължили при подписване на договора да платят на продавача като капаро (задатък) сумата от 26 000 евро, или левовата им равностойност от 50 851.58 лева, представляваща част от продажната цена на имота.

По делото не се спори, че на 31.07.2019 г., Ю. А. М. е платила на ответника, сумата от 50 851,58 лева, представляваща част от продажната цена на имота и целия задатък по предварителния договор.

От тази сума, 25 425.79 лв. са били дължими от Ю. А. М., а 25 425.79 лв. са били дължими от П. С. Д. (по изложените по-горе съображения), и са получени са от продавача Д. Е. Б. (впоследствие са възстановени на Ю. А. М. – с влязлото в сила решение на СГС). С уважаването на иска по чл. 93 ЗЗД, на Ю. А. М. се възстановява сумата от 25 425.79 лв. – част от продажната цена, а присъждането на двойния размер на платения задатък е последица от неизпълнението на задълженията на продавача и е израз на обезщетителната функция на задатъка.

Следователно, непогасената част от продажната цена възлиза на сумата от **25 425.79 лева**, до който размер искът е основателен и следва да се уважи, а за разликата до пълния предявен размер, искът следва да се отхвърли.

Относно разноските:

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, на ищцата Ю. А. М. следва да се присъди пълният размер на направените по делото разноски (доколкото отхвърлената част от исковете е незначителна), а именно: сумата от **4563.67 лева**, представляваща сбора от: платена държавна такса – 2043.67 лв. и платено адвокатско възнаграждение – 2520 лв., с ДДС.

Ответникът по първоначалните искове и ищец по обратния иск претендира (с

представения Списък по чл. 80 ГПК) разноси в размер на 2520 лева - платено адвокатско възнаграждение, с ДДС. По делото не е посочено, каква част от тази сума е за защита по главните иски и каква част – по евентуалния, поради което и съдът приема, че $\frac{1}{2}$ част (т.е. 1260 лв.) е за защита по главните иски и $\frac{1}{2}$ част (т.е. 1260 лв.) е за защита по евентуалния иск. С оглед изхода на спора по главните иски, Д. Е. Б. няма право на разноси по тях. С оглед изхода на спора по евентуалния иск, П. С. Д. следва да бъде осъден да заплати на Д. Е. Б. сумата от **630 лева** (1260 лв. x 0.5).

С оглед изхода на спора по евентуалния иск, Д. Е. Б. следва да бъде осъден да заплати на П. С. Д. сумата от **1027.50 лева** (2055 лв. x 0.5) – платено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, 20 състав,

РЕШИ:

ОСЪЖДА Д. Е. Б., с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ул. „*****, да заплати на **Ю. А. М.**, с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „*****,

- на основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД, сумата от **50 851.58 лева** - главница, представляваща двойния размер на дължимия от ищцата задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 31.07.2019 г., ведно със законната лихва, считано от 23.11.2021 г. до окончателното плащане, и
- на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **4563.67 лева** – разноси по делото, като

ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 86 ЗЗД - за заплащане на сумата от **240.15 лева** – обезщетение за забава в размер на законната лихва, върху главница от 50 851.58 лева, за периода от 07.11.2021 г. до 23.11.2021 г., като неоснователен.

ОСЪЖДА П. С. Д., с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „*****, ап. 43, да заплати на **Д. Е. Б.**, с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ул. „*****,

- на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, сумата от **25 425.79 лева** – непогасен остатък от договорената продажна цена по договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 10.10.2019 г., и
- на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **630 лева** - разноси по делото, като

ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 79, ал. 1 ЗЗД, за разликата над 25 425.79 лева до пълния предявен размер от 50 851.58 лева, като неоснователен.

ОСЪЖДА Д. Е. Б., с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ул. „*****, да заплати на **П. С. Д.**, с ЕГН: *****, с адрес: гр. София, ж.к. „*****, ап. 43, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **1027.50 лева** - разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО е постановено с участието на **П. С. Д.**, с ЕГН: ***** –
трето лице – помагач на страната на ответника.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски
апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____