

РЕШЕНИЕ

№ 237

гр. Враца, 02.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, III-ТИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети октомври през две хиляди
двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Ив. Маркова

Членове: Евгения Г. Симеонова
Христо Н. Христов

при участието на секретаря Галя Цв. И.
като разгледа докладваното от Росица Ив. Маркова Въззивно гражданско
дело № 20231400500366 по описа за 2023 година

Производство по чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на М. Н. Х., ЕГН *****, с адрес
***, представлявана по пълномощие от адв. Е. Д. от АК-Видин, срещу
Решение №293/15.05.2023г. по гр.д.№1568/2022г. по описа на Районен съд-
Враца, с което е осъдена да заплати на Б. Д. И., ЕГН ***** сумата 5
000лв., получена на 26.02.2022г. и представляваща дадено с оглед
неосъществено основание – сключване на последващ договор за покупко-
продажба на недвижим имот, който не е сключен.

В жалбата се инвокира оплакване за неправилност на обжалваното
решение поради постановяването му в нарушение на материалния и
процесуалния закон и поради необоснованост. Описва се обстойно
фактическата обстановка, установена по делото, и като допуснато нарушение
на процесуалния закон на първо място се сочи това, че районният съд не е
кредитирал показанията на свидетелите Г. Я. и А. Г.. Поддържа се, че
районният съд неправилно е приел за неоснователни доводите на
ответницата, че процесната сума следва да се задържи от нея на основание
чл.12 ЗЗД.

Жалбоподателката настоява, че в нарушение на материалния закон първоинстанционният съд неправилно е приел, че е налице хипотезата на чл.55, ал.1, пр.2 ЗЗД, въпреки събраните доказателства, че исковата сума представлява "стоп капаро" или задатък като гаранция, че ищцата ще изпълни задължението си и ще закупи имота.

Нататък в жалбата се развиват подробни правни съображения в подкрепа на твърдението, че процесната сума представлява задатък по чл.93 ЗЗД, съответно отменена по смисъла на чл.308, ал.1 ТЗ, като в тази насока се цитира практика на ВКС и се поддържа, че разменената между страните кореспонденция относно покупката на недвижим имот обективира предоговорни отношения между страните за сключване на договор за покупко-продажба /предварителен и/или окончателен/ и платената сума в размер на 5 000лв. представлява "стоп капаро", обезпечаващо сключването му и имащо и обезщетителни функции. Според жалбоподателката до сключване на договор не се е стигнало по изключителна вина на ищцата, която е в неизпълнение на договорно задължение.

На следващо място жалбоподателката поддържа, че противно на приетото от районния съд, не дължи процесната сума и на основание чл.12 ЗЗД, тъй като същата служи като обезщетение за недобросъвестно водените преговори от страна на ищцата и неоснователния ѝ отказ от сключване на договор за причинени на ответницата вреди, представляващи получена по-ниска цена за имота, като в тази връзка се сочат конкретни събрани пред първата инстанция доказателства, от които според изложеното в жалбата следва, че ищцата е действала недобросъвестно в предоговорните отношения и е причинила на другата страна реална вреда в размер на 5 000лв., представляваща разликата между цената, на която е продала имота, и цената, на която ищцата е щяла за закупи имота, ако не бе действала недобросъвестно.

В жалбата се заявява искане обжалваното решение да бъде отменено и вместо него постановено друго по същество, с което предявения иск бъде отхвърлен. Претендират се разноски. Доказателствени искания не се заявяват.

Чрез пълномощника си адв. И. Е. въззиваемата Б. Д. И. е подала отговор, в който оспорва въззивната жалба и моли обжалваното решение да бъде потвърдено.

В отговора се развиват обстойни възражения срещу поддържаното в жалбата, че плащането на процесната сума има функцията на задатък, като допълнително се прави разграничение между институтите на стоп-капаро, задатък и отметнина и се коментират събрани пред първата инстанция доказателства.

Според въззиваемата районният съд е счел правилно, че е налице хипотезата на чл.55, ал.1, пр.2 ЗЗД, като в тази посока се развиват допълнително правни съображения и се цитира практика на ВКС. Нататък се развиват съображения и във връзка с отговорността по чл.12 ЗЗД и се изразява съгласие с приетото от районния съд, който е преценил като неоснователни доводите на ответницата, че процесната сума следва да се задържи от нея на това основание. Настоява се, че ищцата не е подписала предварителен договор и не е поела правнообвързващ ангажимент за закупуване на имота.

Въззиваемата претендира разноски за тази инстанция и не заявява доказателствени искания.

С акта си по чл.267 ГПК съдът е приел, че въззивната жалба е редовна и допустима и я е внесъл за разглеждане в открито съдебно заседание, в което пълномощникът на въззивника я поддържа. Пълномощникът на въззиваемата е представил писмена молба, с която моли обжалваното решение да бъде потвърдено и прави възражение за прекомерност на заплатено от противната страна адвокатско възнаграждение.

За произнасянето си основателността на въззивната жалба настоящият състав взе предвид следното:

Производството пред районния съд е образувано по предявен от Б. Д. И., представлявана от адв. И. Е., срещу М. Н. Х. осъдителен иск за сумата 5 000лв.

В исковата молба се твърди, че през м.януари 2022г. ищцата се свързала по телефона с ответницата по повод качена в Интернет обява за продажба на недвижим имот. Двете се разбрали в присъствие на представител на ищцата, която по това време била в чужбина, да се направи оглед на имота, но поради забавяне от страна на ответницата и по нейна молба ищцата превела по банков път аванс в размер на 5 000лв. с цел сключване на последващ договор, като тази сума следвало да се приспадне при сключването на договора.

Ищцата твърди, че на 13 март 2022г. след извършен оглед се отказала от сключването на договор поради лошото състояние на имота, който не задоволявал жилищните ѝ нужди, тъй като не отговарял на описанието на ответницата, дадено в кореспонденцията между страните. По тази причина ищцата поискала от ответницата да ѝ върне получената като аванс сума, но на 25 март същата окончателно отказала да го стори.

Нататък в исковата молба се сочи, че между страните са водени преговори чрез кореспонденция в онлайн приложения за сключване на предварителен и впоследствие окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот, но предварителен договор в изискуемата от чл.19, ал.1 ЗЗД форма не е сключван. От това обстоятелство ищцата черпи аргумент, че ответницата е получила сумата 5 000лв. без основание и е длъжна да ѝ я върне.

По този начин е обоснован правния интерес от предявяването на иск с правно основание чл.55, ал.1, пр.1 ЗЗД за осъждане на ответницата да върне на ищцата исковата сума като платена без основание. В условията на евентуалност сумата се претендира на основание чл.55, ал.1, пр.2 ЗЗД като платена на неосъществено основание, предвид неключването на последващ предварителен или окончателен договор за покупко-продажба. Отново в условията на евентуалност сумата се претендира на основание чл.55, ал.1, пр.3 ЗЗД като пратена на отпаднало основание.

Прави се искане исковата сума да бъде присъдена ведно със законната лихва от датата на исковата молба до окончателното ѝ изплащане. Претендират се разноси.

Чрез пълномощника си адв. А. С. ответницата е подала отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове.

В отговора се твърди, че на 15.01.2022г. чрез вайбър кореспонденция ищцата проявила интерес към имот на ответницата, харесала изпратените ѝ снимки и заявила, че иска къщата. Твърди се, че ответницата уведомила ищцата, че на 18 януари ще бъде в имота и ще изпрати снимки от вътрешността на къщата, а ищцата сама предложила до 24 януари да изпрати част от продажната цена в размер на 10 000лв., а до 20 февруари – остатъка от цената. Ответницата обявила продажната цена и предложила да се направи оглед на къщата, след който да се уговорят подробностите, на което ищцата

отговорила, че може да се прибере в България при нотариалното прехвърляне на имота, а ответницата от своя страна заявила, че ако другата страна е сигурен купувач, ще свали обявата за продажбата. По този повод на 18 януари ищцата потвърдила, че със сигурност ще купи къщата, а на 21 януари, след като нейни близки направили оглед, тя първоначално изразила колебания, но по-късно потвърдила, че уговорката остава в сила и на следващия ден приела да плати сумата 10 000лв., като по този повод били обсъждани проблеми с изпращащата банка. На 24 януари ищцата направила уговорка за посещение на къщата от майстор, който да прецени на каква сума възлиза стойността на нужния ремонт, а ответницата я уведомила, че ще бъде в имота на 20 февруари. На 26 януари ответницата попитала ищцата дали ще преведе капаро за покупката на къщата, а същия ден по-късно получила паричен превод в размер на 4 985.21лв. Този факт според ответницата означава, че ищцата в качеството на кандидат купувач оставя т.нар. стоп-капаро като гаранция за сериозното си намерение да закупи имота при определени условия, а от своя страна продавачът сваля обявата за продажбата за конкретно договорен срок до подписването на окончателен договор за покупко-продажба.

Нататък в отговора се твърди, че на 20 февруари ответницата отишла в имота и изпратила на ищцата видео клип, но тя заявила, че не може да определи дата за сделката, тъй като поради лошите метеорологични условия не може да пътува със самолет, към което ответницата проявила разбиране и приела да изчака. На 13 март ищцата уведомила ответницата, че в същия ден е направен оглед на къщата от определен от нея човек, според който къщата не е подходяща за тях, поради което се отказва от сделката, а на 25 март поискала да ѝ бъде върнато платеното капаро.

Становището на ответницата е, че не дължи връщане на исковата сума, тъй като същата е заплатена като стоп-капаро по бъдещия договор за покупко-продажба и като гаранция за сериозно намерение за закупуване на имота за определен срок – до подписване на предварителен или окончателен договор за покупко-продажба.

Пред първата инстанция страните са представили разпечатана на хартиен носител кореспонденция между тях в онлайн приложение в периода м.януари-м.март.

Ответницата не оспорва, а и от представените от ищцата преводни документи се установява, че на 26.01.2022г. тя е превела на ответницата сума с левова равностойност 5 003.07лв.

Отново на хартиен носител е представена електронна кореспонденция във връзка с обява на ответницата за продажба на недвижим имот.

Представен е нотариален акт от 31.03.2022г., от който се установява, че ответницата е продала на Н. М. и И. П. недвижим имот с идентификатор 12259.1128.272, находящ се в м."***", заедно с построена в него сграда – къща и сграда на допълващо застрояване за сумата 40 000лв.

За установяване на обстоятелствата във връзка с предоговорните отношения между страните по делото е разпитан свидетеля Г. Я., който е дал показания, че познава страните и видял в интернет обява на ответницата за продажба на къща, а от съпругата си разбрал, че ищцата и съпругът ѝ са я харесали, заради което се обадил на ищцата и я информирал, че негови познати, за които гарантира, имат интерес към имота и ѝ предложил да свали обявата, след което сам се уверил, че обявата е свалена. От съпругата си Я. разбрал, че уговорката между страните е да се преведе част от сумата като капаро, а след това да се заплати цялата сума. Я. е свидетелствал, че ищцата не е искала от него да извърши оглед на къщата.

Свидетелят А. Г., баща на ответницата, е дал показания, че дъщеря му качила снимка на къщата в някакъв сайт и обява за продажба на същата, както и че от нея знае, че купувачите трябвало да платят капаро в размер на 5 000лв., за да бъде свалена обявата. Г. знае, че сумата била платена, но купувачите се отказали от сделката. Показанията на този свидетел са, че ключ за къщата имал само той, както и че купувачите не са го търсили за оглед.

При така ангажираните от страните доказателства районният съд е приел, че предявеният иск е допустим и по същество основателен.

В мотивите на решението е намерено за неоснователно възражението за недопустимост на исковете поради липса на активна процесуална легитимация на ищцата, обоснована с липсата на облигационно правоотношение между страните. По това възражение районният съд е взел предвид, че процесуалната легитимация, т.е. качеството на надлежна страна в процеса, се извежда от въведения с исковата молба предмет на делото и твърденията на ищеца, както и че при преценката за предявяване на иска от и

срещу надлежна страна съдът изхожда от правото, които се претендира или отрича с исковата молба, а съответствието между процесуалноправната и материалноправната легитимация е въпрос по същество, който съдът разрешава с решението си, произнасяйки се по основателността на иска.

Първоинстанционният съд е посочил кои са материалните предпоставки /юридически факти/, които обуславят пораждането на материалното право, произтичащо от неоснователно обогатяване, за които доказателствена тежест носи ищецът, а именно процесната сума да е излязла от неговия патримониум, същата да е постъпила в имуществения комплекс на ответника и разместването на имуществените блага да е без правно основание. Посочил е също, че в доказателствена тежест на ответника е да докаже, че е налице основание за получаване и задържане на исковата сума, поради което не дължи нейното връщане.

Както вече бе посочено, между страните не се спори и от представените преводни документи се установява, че ищцата е превела, а ответницата е получила сумата 5 003.07лв.

За да достигне до краен извод относно това налице ли е основание ответницата да получи и да задържи исковата сума, районният съд е взел предвид следното:

По делото е безспорно установено, че между страните са съществували преддоговорни отношения с цел сключване на договор за покупко-продажба на имот и именно във връзка с тези отношения е заплатена исковата сума. Безспорно е и това, че предварителен договор за покупко-продажба в писмената форма, предвидена в чл.19, ал.1 ЗЗД като изискване за действителност, не е сключен. При тези обстоятелства и като е взел предвид, че предварителният договор следва да съдържа всички елементи на бъдещия окончателен договор /индивидуализиран предмет, цена, срок за снабдяване на купувачите с нотариален акт, срок за заплащане на цената/, районният съд е приел, че във водените между страните преддоговорни отношения съгласие по всички изброени елементи не е постигнато. По тези съображения съдът е достигнал до извод, че не може да се приеме, че исковата сума е получена от ответницата при начална липса на основание, поради което е отхвърлил иска с правно основание чл.55, ал. 1, пр.1 ЗЗД.

За произнасянето си по евентуалния иск с правно основание чл.55, ал.1,

пр.2 33Д първоинстанционният съд е взел предвид представените по делото писмени доказателства във връзка с водената между страните кореспонденция и на първо е обсъдил предложението на ищцата от 18 януари да даде на ищцата депозит в размер на 10 000лв., а остатъка от продажната цена да заплати до 20 февруари, както и въпроса й каква е крайната цена, на който ответницата отговорила, че крайната цена е 45 000лв. и за плащането няма проблем и спешна нужда. Взето е предвид предложение на ответницата ищцата да й преведе по банков път сумата 5 000лв. с обяснение, че поне 10 000лв. трябва да бъдат преведени по банков път. Обсъждайки тези изявления на страните и това, че други уговорки относно предназначението на исковата сума липсват, районният съд е приел, че плащането на сумата е направено от ищцата с оглед бъдещото придобиване на собствеността върху имота, както и че тази сума е част от посочената на ответницата продажна цена по бъдещия договор за покупко-продажба.

В мотивите си районният съд е посочил, че хипотезата на чл.55, ал.1, т.2 33Д е налице, когато при получаване на някакво благо не съществува валидно правно основание, което да оправдае даването и получаването, но страните разумно очакват такова да възникне, и с оглед на това очакване предприемат действия, водещи до имуществено разместване, както и това, че тази хипотеза обхваща и случая, в който се дава нещо в периода на преговори за сключване на договор, а впоследствие договор не се сключва. Ето защо, както е прието в цитираното от районния съд Определение №205/28.02.2017г. на ВКС по гр.д. №4267/2016г., IV г.о., при несбъждане на очакваното основание за разместване на имуществените блага даденото се явява лишено от основание и по-конкретно с оглед неосъществено основание. По тези съображения първоинстанционният съд е приел, че сумата 5 000лв., получена от ответницата с оглед сключването на договор за покупко-продажба, който в крайна сметка не е сключен, следва да се върне на ищцата.

За недоказано е прието твърдението на ответницата, че процесната сума представлява "стоп-капаро" или задатък, гарантиращ сериозното намерение за закупуване на имота до сключването на предварителен или окончателен договор за покупко-продажба, срещу което бъдещият продавач се задължава да не преговаря с други лица, и/или да деактивира обявата си за продажба на имота. Съдът не е кредитирал показанията на свидетелите Я. и Г. поради това, че в тази част същите не почиват на техни непосредствени възприятия за

постигнатите между страните уговорки и свидетелите нямат лични впечатления и не са запознати с уговорките между страните, по повод на които е заплатена исковата сума. В мотивите на решението е посочено и това, че не всяко авансово плащане има характера на задатък, тъй като страните следва изрично да предвидят това, като уговорят какви са последиците за всяка от тях при отказ от договора или при неизпълнение по същия, като изрично уговорят авансово заплатената сума да служи като задатък.

За неоснователно е намерено и другото възражение на ответницата, че исковата сума следва да се задържи от нея на основание чл.12 ЗЗД, тъй като същата представлява обезщетение за недобросъвестно водените преговори от страна на ищцата за причинените на ответницата вреди, представляващи по-ниска цена на продадения имот. За да достигне до този извод, районният съд е посочил, че евентуалното недобросъвестно поведение на ищцата, ако и да е довело до неключване на договор, не би могло да обуслови недължимост на дадената сума, тъй като нито посредством възражение за прихващане, нито посредством насрещен иск ответницата е поискала да се ангажира отговорността на ищцата за вреди от недобросъвестно водени преговори.

Приемайки в заключение, че ответницата не е доказала наличието на валидно правно основание да задържи заплатената ѝ сума, районният съд е уважил иска по чл.55, ал.1, пр.2 ЗЗД.

След съвкупен и самостоятелен анализ на ангажираните от страните доказателства и като взе предвид техните твърдения и възражения, този въззивен състав приема, че обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено в хипотезата на чл.272 ГПК чрез препращане към мотивите на първоинстанционния съд. Въззивният съд намира, че в обжалваното решение събраните по делото доказателства са обсъдени задълбочено, добросъвестно, поотделно и в тяхната логическа и правна връзка, нарушения на съдопроизводствените правила не са допуснати и материалният закон е приложен правилно.

При този изход на делото в полза на въззиваемата следва да бъдат присъдени направените пред тази инстанция разноски в размер на 700лв.

Така мотивиран, Врачанският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №293/15.05.2023г., постановено от Районен съд-Враца по гр.д.№1568/2022г.

ОСЪЖДА М. Н. Х., ЕГН *****, с адрес *** да заплати на Б. Д. И., ЕГН *****, ЕГН направените пред въззивната инстанция разноси в размер на 700лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____