

РЕШЕНИЕ

№ 21283

гр. София, 22.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател:

при участието на секретаря

като разгледа докладваното от Гражданско дело № 20211110120634 по описа за 2021 година

Производството е по чл.124 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба, предявена от Г. Ч.а В. и И. Ч. А. срещу М. Б. Б.. Предявени са искове с правна квалификация чл.422 ГПК във вр. чл.93 ЗЗД за признаване на установено, че ответницата дължи на всеки един от ищите сумата в размер на 450лв. – връщане на задатък за несклучен договор за наем на недвижим имот, собственост на ответницата, развален по нейна вина поради отказ за сключване на договора. Твърдят, че ответницата е отказала сключване на договора за наем, за който ищите дали капаро, поради което дължала връщане на същото. Излагат твърдения за изпратена покана до наемодателя за възстановяване на капарото в единичен размер на 15.10.2020г., която покана твърдят да не е достигнала до наемодателя, тъй като пратката не е потърсена, съгласно обратна разписка, поради което е върната на 05.11.2020г. В условията на евентуалност предявяват искове с правна квалификация чл.55 и чл.59 ЗЗД.

В отговора на исковата молба, подаден в законоустановения срок по чл.131 ГПК, ответната страна оспорва иска по основание, като не оспорва да е била в преговори, да е получила капаро в този размер за наем на процесния апартамент, както и не оспорва договор за наем да не се е сключвал. Оспорва причината за това, като счита това да е по вина на наемателите – ищци в настоящия случай. Излага твърдения, че на 15.03.2020г. на ищите било предложено да подпишат проект за договор за наем с начална дата на наемното правоотношение – 15.03.2020г., което предложение те отказали, искайки отсрочка до приключване на извънредното положение, поради което ответницата заявила, че разваля предварителния договор и задържа полученото капаро, тъй като такова отлагане било неприемливо за нея. Претендира разноси.

Въз основа на горепосоченото и съгласно чл.235, ал.2 ГПК, съдът намира от фактическа и правна страна следното:

От така представените по делото доказателства, се установява, че за процесното вземане е издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК от 30.01.2021г., съгласно която длъжникът М. Б. Б. – ответник по настоящото дело, следва да заплати на И. Ч. А. и Г. К. В. – ищци по настоящото дело, сумата от общо 900лв., съставляваща дадено, но невърнато капаро по несклучен договор за наем, както и законна лихва от 01.12.2020г до изплащане на вземането. Срещу посочената заповед за изпълнение е постъпило възражение по чл.414 ГПК в законоустановения срок, поради което на страните е указано правото да предявят в едномесечен срок положителен установителен иск по чл.422 ГПК.

Поради това предявеният иск е допустим и следва да бъде разгледан.

По делото безспорно се установи, че процесната сума е заплатена на ответника по настоящото производство. За това съдът съди от представената разписка от 11.03.2020г., подписана от двете страни, която удостоверява факта на получаване на процесната сума от М. Б. Б. и съгласно страните има значението на предварителен договор за наем. Страните не спорят и относно факта на сключването на предварителен договор за наем. Спорен между страните остава въпросът за това, кога е следвало да се сключи договора.

Спорно между страните е по чия вина е прекратено облигационното правоотношение.

По делото е представен и проект на окончателен договор за наем, който е подписан само от страна на наемодателя – ответник по настоящото производство. Същият излага твърдения в отговора на исковата молба, че е отправил предложение до наемателите – ищци по настоящото дело, за сключване на окончателен договор, което предложение те не са приели.

Така изяснената фактическа обстановка, е основание за следните правни изводи:

Предявен е иск с правно основание чл.422 ГПК, с който се иска да бъде признато за установено, че ответната страна дължи на ищците процесната сума в размер на 900 лева, като платен, но невърнат задатък по неключен договор за наем, чието сключване и изпълнение задатъкът е обезпечавал.

В условията на евентуалност, са предявени и искове с правна квалификация чл.55 и чл.59 ЗЗД, с което се иска осъждане на ответника да върне получената сума в размер на 900 лева, като получена без основание. Същите искове следва да бъдат разгледани само при отхвърляне на главния иск.

Уважаването на предявения положителен установителен иск предполага ищецът да докаже валидно възникнало правоотношение между страните, елемент от допълнителното съдържание на което е задължението на страна да престира определена парична сума или друга материална ценност като задатък за обезпечаване на изпълнението на задълженията по главния договор, изпълнение на това допълнително задължение със сключването на договора, отправено от изправната страна волеизявление за отказ от договора, който отказ има своеобразното значение на разваляне на същия. При твърдение за остроичване сключването на договора, съгласно чл.154, ал.1 ГПК, същото трябва да бъде доказано от ищцовата страна.

Ответната страна следва да докаже възраженията, от които черпи права.

За да се произнесе по предявения иск, съдът взе предвид следното:

Съгласно чл.93, ал.1 ЗЗД задатъкът служи като доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение. Съгласно ал.2 Ако страната, която е дала задатъка, не изпълни задължението си, другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка. Ако задължението не е изпълнено от страната, която е получила задатъка, другата страна при отказ от договора може да иска задатъка в двоен размер. Именно по гаранционна функция задатъкът се различава от отметнината, уредена в чл. 308 ТЗ. Същата дава право на страната, която е предоставила съответната сума, правомерно да се откаже от договора, преди да е започнало неговото изпълнение, с единствения риск да загуби дадената отметнина. Обратно, задатъкът не предоставя право на правомерен отказ, а служи като доказателство за сключения договор и предполага същият да бъде изпълнен, а при евентуално виновно неизпълнение, изправната страна има право да задържи задатъка, респективно да претендира връщането му в двоен размер, като развали договора или да претендира реално изпълнение, отказвайки се от задатъка. Следва, обаче, да се има предвид, че нормата на чл.93 ЗЗД е диспозитивна по своя характер. От тук следва, че страните са свободни да определят предназначението на дадената сума и дали същата да служи като отметнина или задатък. Страните могат за уговорят и обезщетителна роля на задатъка като предвидят в случай на договорно неизпълнение изправната страна да може да се откаже от договора и в зависимост от това дали задатъкът е даден от нея или от насрещната неизправна страна, да го задържи или да иска връщането му в двоен размер. Поради диспозитивния характер, страните са свободни, в отклонение от предвиденото в ал.2, да уговорят, че при виновно неизпълнение изправната страна, която е дала задатъка има право да претендира връщане на същия, но не в двоен, а еднократен размер.

От представените по делото доказателства и твърденията на страните се прави извод, че именно в този смисъл е уговореното капаро между страните.

Тъй като в настоящото дело страните не спорят, че са били в преговори за сключване на договор за наем за процесния имот, то съдът приема, че става въпрос за предварителен договор, то виновно неизпълнение ще е налице при необоснован отказ на една от страните да бъде сключен окончателен договор за наем. Следва в тази връзка да се има предвид, че предмет на предварителния договор не е предоставянето за ползване на процесния недвижим имот, а обещанието за сключването на окончателен договор.

Разписката, представена по делото и приета като доказателство без възражение от страните, не съдържа срок, в който същите да са постигнали съгласие за сключване на договор за наем, поради което ищецът, който претендира да има вземане от ответника следва да докаже, че срокът за изпълнение на задължението за сключване на договора е настъпил или съответно при безсрочно задължение, какъвто е настоящият случай, е поканил ответника за сключване на договора, каквито доказателства в настоящия случай не се представиха.

От представените по делото доказателства, не може да бъде прието, че е налице неизпълнение на задължението на ответната страна, отказвайки сключването на окончателен договор.

По отношение на твърдението, че сключването на договора е било отложено по взаимно съгласие на страните, поради приетия Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на НС от 13.03.2020г., съдът счита същото за недоказано. Съгласно чл.154, ал.1 ГПК всяка страна е длъжна да установи фактите, на които основава своите искания и възражения. В случая фактът на отлагане сключването на договора подлежи на доказване от ищцовата страна. Същата, обаче, не проведе пълно и главно доказване на въпросното обстоятелство и не ангажира годни доказателства, с които да се установи, че е налице отлагане сключването на окончателен договор за наем. По делото не се установи и волеизявление за отказ от договора от ищцовата страна, който отказ да даде правото да се претендира връщане на дадения задатък. Това е от съществено значение, тъй като характерът на задатъка не позволява същият да се претендира едновременно с реално изпълнение по договора, защото в противен случай би било налице неоснователно обогатяване.

С оглед горепосоченото и така разпределената в доклада доказателствена тежест, следва да се приеме, че и този факт не е налице.

По отношение на твърдението на ищеца за виновно поведение от страна на ответника, следва да се има предвид следното:

При сключен предварителен договор, съгласно чл.19 ЗЗД, всяка от страните може да иска сключването на окончателен такъв. Това може да бъде направен извънсъдебно или с конститутивен иск по съдебен ред, съгласно чл.19, ал.3 ЗЗД. Това обаче е право, а не задължение, поради което титулярят на посоченото потестативно право има възможност да прецени дали да го упражни или не.

По делото не се доказва наличието на обективна невъзможност за сключване на окончателен договор, както и друго екскулпиращо обстоятелство. По силата на законовата презумпция вината на изпадналия в забава длъжник се предполага, като именно последният следва да докаже обстоятелствата във връзка с твърдяната обективна невъзможност за изпълнение. Такава невъзможност не беше доказана по настоящото производство.

По делото не се доказва нито ищецът да е канен, нито ответникът, нито се доказва страните да са простинали някаква взаимна воля за сключването на договора до определен срок. Единствено при поставяне в забава на страната, другата може да претендира неизпълнение, а от там и право да се задържи задатъка.

Съдът счита, че въпросът за приложението на Закона за мерките и действията по време на извънредно положение няма значение в настоящия случай, доколкото с последния се уреждаше спиране на сроковете и след отмяната – започване изчисление на същите. Това би могло да се коментира единствено, ако между страните имаше срочно задължение, чиито срок да се спира или продължава, а в настоящия случай, както бе изложено по горе, съдът приема, че уговорката между страните не е имала срок.

С оглед горепосоченото, съдът счита че предявеният иск с правно основание чл.422 ГПК, във вр. Чл.93 ЗЗД, следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан. Поради това неоснователна се явява и претенцията за законна лихва от 01.12.2020г. до окончателното изплащане на сумата.

По отношение на предявените в условие на евентуалност искове с правно основание чл.55, ал.1 ЗЗД и чл.59 ЗЗД:

Уважаването на иска с правно основание чл.55, ал. 1, пр. 2 и 3 ЗЗД, както и чл.59 ЗЗД, предполага наличието на имуществено разместване – обедняване на ищеца, обогатяване на ответника, причинна връзка между тях, както и липсата на правно основание за имущественото разместване. В случая следва да бъде установена липсата на облигационно правоотношение, което представлява основание за имущественото разместване. Тъй като това е отрицателен факт, то ответната страна следва да докаже наличието на такова облигационно отношение между страните.

С оглед неоснователността на главния иск, евентуалните такива също се явяват неоснователни.

Това е така, тъй като не е налице липса на правно основание, нито отпаднало основание за имуществено размятане. Напротив, тъй като срок за сключване на окончателен договор няма уговорен нито в разписката, нито страните твърдят да са постигали съгласие за това, както и липсва покана, което да превърне безсрочното задължение в срочно, поради което не е налице причина за разваляне на облигационната връзка, като съдът счита, че ответната страна се явява изправната страна по предварителния договор за наем, тя има правото да задържи получената като задатък сума, като именно посоченото облигационно правоотношение се явява основанието за задържането на процесната сума. Едва когато ищецът развали предварителния договор, което съдът счита, че не се доказва да е извършено до настоящия момент, /като покани ответната страна за сключване на окончателен, която ответна страна, без причина да се откаже от това, / едва тогава ще има правно основание да търси връщане на сумата.

С оглед изхода от настоящото производство, сторените по делото разноси следва да бъдат възложени в тежест на ищцовата страна, съгласно чл.78, ал.3 ГПК, в условията на разделност, както следва – по 250 лева всеки, в общ размер от 500лв., съставляващи адвокатски хонорар.

Съдът не счита, че посоченият адвокатски хонорар е прекомерен, поради което възражението на ищцовата страна в тази насока е неоснователно, доколкото предвиденият минимум в Наредба № 1/2004г. ВАС е в размер на 400 лв. , съгласно нормата на чл. 7, ал 2, т. 1 от същата, поради което и след като взе предвид фактическата и правна сложност на делото, както и процесуалната роля на защитника на ответника, както и извършените процесуално следствени действия и явяването на същия в открито съдебно заседание, счита, че възражението следва да бъде оставено без уважение.

Воден от горепосоченото, съдът

РЕШИ:

Отхвърля предявения от И. Ч. А. с ЕГН ***** и Г. К. В. с ЕГН *****, иск с правно основание чл.422 ГПК, във вр. чл.93 ЗЗД за признаване за установено, че М. Б. Б. с ЕГН ***** дължи на И. Ч. А. с ЕГН ***** сумата от 450лв, както и на Г. К. В. с ЕГН ***** сумата от 450лв., представляваща сума платена като задатък, чието връщане се претендира, поради неключване на окончателен договор за наем между страните по вина на ответницата, като неоснователен, за което вземане е издадена заповед за изпълнение по ч.гр дело № 60253 от 30.01.2021г. на СРС.

Отхвърля предявения от И. Ч. А. с ЕГН ***** и Г. К. В. с ЕГН *****, иск с правно основание чл.55, ал. 1 , т.2 ЗЗД за осъждане на М. Б. Б. с ЕГН ***** да заплати на И. Ч. А. с ЕГН ***** сумата от 450лв, както и на Г. К. В. с ЕГН ***** сумата от 450лв., представляваща получена сума от ответницата на неосъществено основание.

Отхвърля предявения от И. Ч. А. с ЕГН ***** и Г. К. В. с ЕГН *****, иск с правно основание чл.55, ал. 1 , т. 3 ЗЗД за осъждане на М. Б. Б. с ЕГН ***** да заплати на И. Ч. А. с ЕГН ***** сумата от 450лв, както и на Г. К. В. с ЕГН ***** сумата от 450лв., представляваща получена сума от ответницата на отпаднало основание.

Отхвърля предявения от И. Ч. А. с ЕГН ***** и Г. К. В. с ЕГН *****, иск с правно основание чл.59, ал. 1 ЗЗД за осъждане на М. Б. Б. с ЕГН ***** да заплати на И. Ч. А. с ЕГН ***** сумата от 450лв, както и на Г. К. В. с ЕГН ***** сумата от 450лв., представляваща сума, с която ответницата се е обогатила за сметка на обедняването на ищите без основание.

Осъжда И. Ч. А. с ЕГН ***** и на Г. К. В. с ЕГН ***** да заплатят всеки по 250лв на М. Б. Б. с ЕГН ***** - сторените по делото разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в 14-дневен срок от връчване на преписи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____