

РЕШЕНИЕ

№ 206

гр. София, 20.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 8-МИ ГРАЖДАНСКИ, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимир Машев

Членове: Златина Рубиева
Петя Алексиева

при участието на секретаря Красимира Г. Георгиева
като разгледа докладваното от Петя Алексиева Въззивно гражданско дело № 20221000502744 по описа за 2022 година

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

С Решение № 261339 от 19.04.2022 г., постановено по гр.д. № 7742/2020 г., Софийски градски съд, ГО, I-18 състав е осъдил „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД да заплати на С. Л. и В. Л., двамата граждани на Израел, на основание чл.55, ал.1 от ЗЗД сумата от 26000 евро – платена авансово по предварителен договор от 11.10.2019 г. за покупко - продажба на недвижим имот - апартамент № 21, с административен адрес: гр. ***, в кв.***, на 3-ти етаж в Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, с идентификатор 68134.1971.3388.4.21, ведно със законната лихва от 28.07.2020 г. до окончателното ѝ плащане.

С решението си първоинстанционният съд е отхвърлил предявения от С. Л. и В. Л. срещу „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД иск с правно основание чл.92 от ЗЗД за сумата от 5600 евро – неустойка по т.7.1 от предварителен договор от 11.10.2019 г. за покупко – продажба на недвижим имот - апартамент № 21, с административен адрес: гр. ***, в кв.***, на 3-ти етаж в Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, с идентификатор 68134.1971.3388.4.21, ведно със законната лихва от 28.07.2020г. до окончателното ѝ плащане, като неоснователен.

Съответно с решението са разпределени разноските между страните съобразно изхода на делото.

Срещу така постановеното решение е постъпила в срок въззивна жалба вх.№ 286215/17.05.2022 г. от ответника в първоинстанционното производство „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД чрез процесуален представител адвокат П. Ч., с надлежно учредена представителна власт с пълномощно приложено по първоинстанционното дело /л.109 от делото/.

Решението се обжалва в осъдителната му част, с която първоинстанционният съд е уважил предявените искове срещу ответника за сумата от 26 000 евро, ведно със законната лихва от 28.07.2020 г. до окончателното ѝ плащане, както и за разноските в размер на 3 427,36 лв.

Поддържа се неправилност на решението в обжалваната част, поради нарушение на материалния закон и съществени нарушения на процесуалните правила, както и неговата необоснованост. Твърди се, че неправилно първоинстанционният съд е уважил иска с правно основание чл.55, ал.1 ЗЗД, като не е съобразил текста на т.7.5. на сключения между страните предварителен договор. Поддържа се, че СГС не е изложил абсолютно никакви фактически и правни доводи и съвсем голословно е приел за неоснователни твърденията на ответника, че е изправна страна по договора и е развалил същия с отправено до ищците уведомление от 10.09.2020 г. Твърди, че съдът не е обсъдил въведените от ответника възражения и е постановил необосновано решение.

Моли съда да отмени решението в обжалваната му част и вместо него постанови друго, с което да отхвърли предявения от ищците иск и да присъди на въззивника разноските направени от него и пред двете съдебни инстанции.

В законоустановения срок по чл. 263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор от въззиваемите страни - ищците С. Л. и В. Л. чрез процесуалния им представител адвокат К. Н., надлежно упълномощен с пълномощно приложено към отговора /л.21 от въззивното дело/.

Оспорват въззивната жалба като неоснователна. Считат обжалваното решение за правилно по аргументи подробно изложени в отговора и касаещи съществуването на спора.

Молят съда да отхвърли въззивната жалба и да постанови решение, с което да потвърди решението на първоинстанционния съд в обжалваната му

част. Претендират разноските направени пред въззивната инстанция.

С оглед постъпилата въззивна жалба, решението и в частта, с която СГС е отхвърлил предявения от С. Л. и В. Л. срещу „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД иск с правно основание чл.92 от ЗЗД за сумата от 5 600 евро – неустойка по т.7.1 от предварителен договор от 11.10.2019 г. за покупко – продажба на недвижим имот - апартамент № 21, с административен адрес: гр. ***, в кв.***, на 3-ти етаж в Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, с идентификатор 68134.1971.3388.4.21, ведно със законната лихва от 28.07.2020г. до окончателното ѝ плащане, като неоснователен, е влязло в сила на 24.05.2022 г., поради необжалването му.

Въззивникът в съдебно заседание и чрез процесуалния си представител поддържа въззивна си жалба и моли съда да отмени първоинстанционното решение в обжалваната му част. Претендира разноси и за двете инстанции. Заявява възражение за прекомерност за заплатеното от ответниците адвокатско възнаграждение.

Въззиваемите в съдебно заседание чрез процесуалния си представител оспорват въззивната жалба. Претендират разноси, съобразно представен списък по чл.80 ГПК. Заявяват възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Апелативен съд-София, 8-ми граждански състав, след преценка по реда на въззивното производство на твърденията и доводите на страните и на събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Софийски градски съд е бил сезиран с активно субективно и обективно кумулативно съединени иски с правно основание чл.55, ал.1, предл.3 ЗЗД във връзка с чл.88, ал.1, вр. с чл.87, ал.1 ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

От събраните пред първоинстанционния съд доказателства, въззивният съд приема за установени и доказани следните факти и обстоятелства:

По делото е приет като писмено доказателство предварителен договор за покупко-продажба и строителство на недвижими имоти, сключен на 11.10.2019 г. между ответника „Зет Проект“ ЕООД в качеството му на продавач и С. Л. в качеството на купувач. По силата на така сключения

договор, страните са се задължили да сключат окончателен договор, по силата на който ответникът да прехвърли на ищцата С. Л. правото на собственост върху следния свой собствен недвижим имот, находящ се в гр.***, район ***, м. „***-Разширение-Север“ в УПИ VI-1183, кв.132 по плана на гр.София, представляващ апартамент № 21, находящ се в „Многофамилна жилищна сграда с подземен гараж“, със застроена площ от 48,80 кв.м., заедно със съответния процент идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 7,19 кв.м. или обща квадратура 55,99 кв.м. Уговорена е продажна цена общо в размер на 56 000 евро или тяхната левова равностойност по фиксинга на БНБ, платима както следва: 26 000 евро при подписване на договора и 30 000 евро в срок до 28.02.2020 г. (в договора е записана 2019 г., което с оглед датата на сключване на договора, неоспорена от страните, е очевидна фактически грешка) при нотариално прехвърляне на имота.

Към 11.10.2019 г. ищцата С. Л. се е намирала в граждански брак, сключен на 23.07.1988 г. с ищеца В. Л. (установява се с приетото по делото удостоверение за сключен брак).

Ответното дружество се легитимира като собственик на недвижимия имот въз основа на учреденото му право на строеж с нотариален акт № 142, том II, , рег.№ 4612, дело № 302/20.02.2019 г. на нотариус М. Г..

С вносна бележка от 11.10.2019 г. С. Л. е внесла по банкова сметка с титуляр „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД сумата от 26 000 евро с посочено основание: „по пред.дог. за покупко-продажба на недвижими имоти, ап.21, кв.***“.

На 29.04.2020 г. между страните по делото, включително и ищеца В. Л., е сключен анекс към договора, с който срокът за нотариално прехвърляне на имота се удължава във връзка с чл.5.2. забава по форсмажорни обстоятелства, независещи от волята на страните /световна пандемична ситуация/ със съответното време на действие на тези причини.

С приетия по делото нотариален акт № 121, том I, рег.№ 1933, дело № 110/2020 г. на нотариус А. Н., се установява, че на 10.07.2020 г. ответникът „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД учредява на трети за спора лица-Ц. О. Д. и В. И. Д. заедно и поотделно, пожизнено ограничено право на ползване и продава на В. И. Д. процесния апартамент № 21.

С нотариална покана с рег.№ 4955/24.06.2020 г., том 2, № 32 на С. М.-

помощник-нотариус по заместване на С. Ф., нотариус в район СРС, с рег.№ *** на НК, редовно връчена на ответното дружество на 25.06.2020 г., ищците са поканили последното, негов представител да се яви с необходимите документи на 23.07.2020 г. в 13 часа, в кантората на нотариус С. Ф., за да сключат нотариален акт за покупко-продажба на имота и да заплатят остатъка от продажната цена в размер на 30 000 евро. Този остатък и по сключено споразумение с нотариус, на 22.07.2020 г. е преведен по банковата сметка на нотариуса. От констативен протокол акт № 84, том II, рег.№ 5997/23.07.2020 г. на нотариус С. Ф. се установява, че представител на ответното дружество не се е явил, съответно не се е стигнало до сключване на окончателна покупко-продажба.

Така изложените по-горе фактически обстоятелства не са били спорни между страните и същите са потвърдени с отговора на исковата молба, подаден от ответника.

С отговора на исковата молба ответникът е представил уведомление до двамата ищца за разваляне на сключения между тях предварителен договор, което уведомление е изпратено по „Еконт“ на 10.09.2020 г. Няма обаче доказателства, установяващи довеждането на това волеизявление на ответника до знанието било лично на ищите, било на техния упълномощен представител.

Пред първоинстанционния съд са събрани показанията на свидетелите А. И. А.-С. и Т. Д. Г..

Свидетелката А. А. установява, че е била брокер на семейство Л.. Установява, че час за нотариално изповядване на сделката бил запазен за 02 март при нотариус М. Г.. Ищите обаче са обадили на първи март, че не могат да излетят от Израел, а след това в България било въведено извънредно положение. Свидетелката установява, че до 5 юни управителят на ответното дружество се държал много любезно, а след тази дата отношението му се променило коренно. В телефонен разговор с ищеца Л., управителят му заявил, че няма да му продаде апартамента. Управителят не отговорил и на имейл на ищите с искане да си уредят отношенията и да сключат окончателен договор.

Свидетелката Г. установява, че работи при ответника на граждански договор и знае за сделката. Потвърждава, че за окончателно сключване на

сделката имало уговорен ден и час, а именно - 02.03.2020 г., но поради противоепидемичната обстановка затворили летищата и ищците не могли да дойдат в България. Свидетелката установява, че бил подписан и анекс. Когато през месец май в България приключила противоепидемичната обстановка, ответникът започнал да изпраща уведомления, но така и нямало предложения от ищците за приключване на отношенията. От друга страна фирмата имала финансови затруднения до довърши сградата, да плаща на доставчици, което и наложило в края на месец юни и началото на юли да продадат апартамента на друг човек.

При така установената по-горе фактическа обстановка с обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че с плащането на уговорения в договора аванс ищцата е изпълнила задълженията си по него и се явява изправна страна. От своя страна задължението на ответника като изпълнител по процесния договор да прехвърли собствеността върху недвижимия имот, предмет на предварителния договор, не е изпълнено. При това неизпълнение обосновано е правото на ищцата да развали договора чрез едностранно волеизявление, съгласно чл. 87 ал.2 от ЗЗД. Развалянето е станало със самата искова молба, препис от която е връчен на ответника на 11.08.2020 г. С развалянето на договора подлежи на връщане и дадената като аванс по него сума от 26 000 евро - като дадена на отпаднало основание, съгласно чл.55 ал.1 от ЗЗД.

Намерил за неоснователни твърденията на ответника, че е изправна страна по договора и е развалил същия с отправено до ищците уведомление от 10.09.2020г. Дори и да се приеме, че това уведомление е достигнало до ищците /каквито доказателства по делото не са представени/, то към тази дата е било налице както изявление на ищците за сключване на окончателен договор с нотариална покана от 25.06.2020г., така и неизпълнение от страна на ответника на задължението му да не прехвърля имота на трети лица - учредяването на вещно право на ползване и прехвърлянето на имота е извършено на 10.07.2020г.

По горните съображения първоинстанционният съд уважил предявения иск за сумата от 26 000 евро – дадена като аванс по предварителния договор, ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане.

*При така установената фактическа обстановка въззивният съд приема следното от **правна страна**:*

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от легитимирана да обжалваа страна - ответникът в първоинстанционното производство и е насочена срещу валиден и допустим съдебен акт, подлежащ на обжалване, съгласно чл.258, ал.1 ГПК. В този смисъл подадената въззивна жалба е процесуално допустима.

На основание чл. 269 от ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение е валидно и допустимо.

Предявен е иск с правно основание чл.55, ал.1, предл.3 ЗЗД във връзка с чл.88, ал.1, вр. с чл.87, ал.1 ЗЗД.

Ишците претендират връщане на платена от тях сума, представляваща авансово плащане на част от продажна цена на недвижим имот - апартамент.

Ищецът Л. макар и да не е страна по предварителния договор, в качеството си на съпруг на сключилата договора ищца, безспорно притежава активна процесуално и материално правна легитимация по така предявения иск.

За да е основателен така предявения иск следва да се установи наличие на определено имуществено разместване, при което ишците са предали, а ответникът е получил нещо, някакво имуществено благо /в случая заплатена сума пари/, съществуването на правно основание към момента на имущественото разместване, и отпадането му с развалянето на договора и съответно липса на връщане на полученото от страна на ответника до момента на предявяване на иска.

А за да се претендира връщане на даденото при отпадане на основанието по чл. 55, ал. 1, пр. 3 ЗЗД - поради разваляне на договора при неизпълнение, е необходимо ишците да са установили, при условие на пълно главно доказване, надлежно упражнено право на разваляне на договора. Правното действие на волеизявлението за разваляне на договора може да настъпи само в случаите, когато са били налице законовите предпоставки на правото на изправната страна по чл. 87 ЗЗД, а именно: виновно неизпълнение

на задължението от страна на длъжника, за което последният носи отговорност и изправност на кредитора. Последният следва да е изпълнил насрещното си задължение или да е бил готов да изпълни и съответно да е предложил изпълнение, респ. да е оказал необходимото съдействие за реализиране на дължимата престация.

С оглед твърденията на страните в настоящия процес, ищците следваше да докажат, че са изправна страна по договора, заплащайки дължимата продажна цена, както и че са упражнили надлежно правото си на разваляне на договора с едностранно волеизявление доведено до знанието на ответника, както и че платената продажна цена по договора след развалянето му, е платена на отпаднало основание.

Безспорно от доказателствата по делото се установява, че между страните е сключен процесния предварителен договор. Установява, че ищците са заплатили напълно дължимата авансова сума от 26 000 евро по чл.2.2. от договора, в уговорения срок, а именно в деня на подписване на предварителния договор.

Останалата част от продажната цена е следвало да бъде изплатена на 28.02.2020 г. при нотариално прехвърляне на имота.

Безспорно със събраните по делото свидетелски показания се установява, че е имало записан час за нотариално изповядване на сделката за 02 март 2020 г. при нотариус М. Г., но на първи март ищците се обадили, че не могат да излетят от Израел, чийто граждани са и където живеят. Общозвестен факт е, че към този момент вече е обявена (в началото на 2020 година) Ковид-19 вирусна пандемия, която е повсеместна и е обявена постепенно за почти всички страни, като за Република България, считано от 13.03.2020 г. е обявено извънредно положение със Закона за мерките и действията по време на извънредно положение до 13.05.2020 г.

Установява се, че на 29.04.2020 г. между страните е сключен анекс, по силата на който са продължили срока за нотариално прехвърляне на имота до отпадане на причините свързани със световната пандемична ситуация.

Неоснователно е възражението на ответника за нищожност на така подписания анекс, поради невъзможен предмет.

За да бъде сделката нищожна поради невъзможен предмет съгласно чл. 26, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, е необходимо предметът - обект на правоотношението да е

невъзможен, да липсва, като невъзможността трябва да е начална.

С така оспорения анекс обаче страните не са променили нищо в предмета на първоначално сключения договор-обещанието да се прехвърли право на собственост върху конкретен недвижим имот, единствено са удължили първоначално уговорения срок за окончателното сключване на сделката.

Съобразно правната доктрина, предмет на договора е обектът на правоотношението – това благо, по повод на което се пораждат, променят, осъществяват и погасяват правата и задълженията (когато договорът е престационен, това е обектът на престацията).

Като уговорка от сделката срокът спада към *accidentalialia negotii*, т.е. към несъществената част от съдържанието на сделката и не е предмет на договора, поради което и анексът не може да е нищожен на това правно основание.

Установено е, че на 25.06.2020 г. ответникът е поканен от ищците за сключване на окончателен договор в нотариална форма на 23.07.2020 г., 13 часа в кантората на нотариус С. Ф., с адрес на кантората: гр.***, ул. „****“ № ***, ет.***, като това волеизявление на ищците е доведено до знанието на ответника на посочената дата 25.06.2020 г.

С приетите по делото и неоспорени от ответника писмени доказателства-споразумение по чл.25а, ал.2 от ЗННД, акт № 82, том II, рег. № 5966 от 22.07.2020 г. на нотариус С. Ф., констативен протокол акт № 84, том II, рег.№ 5997/23.07.2020 г. на нотариус С. Ф. и вносен документ от 22.07.2020 г., ищците доказват главно и пълно, че са предложили изпълнение и са били готови да изпълнят, заплащайки останалата част от продажната цена в размер на 30 000 евро.

Установява се, че въпреки знанието на ответника за поканата и уведомяване за датата за нотариална сделка, на 10.07.2020 г. той продал обещания имот на трето лице и то на продажна цена по-ниска от тази по предварителния договор (40000 евро, при 56 000 евро по предварителния договор.), което му действие е в нарушение на задължението, поето по чл.4.7. от договора да не прехвърля на други лица имота, включително и да не сключва предварителни договори за прехвърляне собствеността върху имота, да не учредява ограничени вещни права върху него, ипотеки, тежести, както и каквито и да било други вещни и/или облигационни права за трети лица, да не

сключва договори, с които да преотстъпва възмездно или безвъзмездно ползването на имота. Към 10.07.2020 г. процесният договор не е бил развален или прекратен от ответника.

В съдебната практика, формирана по реда на чл.290 ГПК и обективизирана в Решение № 81 от 3.06.2015 г. на ВКС по т. д. № 1591/2014 г., II т. о., ТК, Решение № 186 от 15.07.2014 г. на ВКС по гр. д. № 6836/2013 г., III т. о., ГК, Решение № 37 от 22.03.2011 г. на ВКС по гр. д. № 920/2009 г., IV т. о., ГК, еднозначно е прието, че чл. 87 ЗЗД урежда общите правила за разваляне на двустранните договори. Тези правила са приложими, когато в особената част на ЗЗД не са уредени особени правила за различните договори и когато страните не са уговорили друг начин за развалянето. В конкретния случай и доколкото тези две хипотези не са налице, то приложими са общите правила.

По общо правило двустранният договор се разваля поради неизпълнение по причина, за която длъжникът отговаря с едностранно изявление от кредитора. Изявлението трябва да съдържа подходящ срок за изпълнение, независимо от това дали падежът вече е настъпил, или настъпва по силата на изявлението. Ако посоченият срок е подходящ, ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането му, а ако изявлението не съдържа срок или срокът е недостатъчен, ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. Затова с исковата молба може да бъде развален всеки двустранен договор, независимо от това дали в нея е посочен подходящ срок за изпълнение, не е посочен никакъв срок, или посоченият срок е недостатъчен. Договорът се счита развален с исковата молба, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок.

Исковата молба съдържа ясна воля на ищците за разваляне на сключения договор, която е доведена до знанието на ответника на 11.08.2020 г., когато е получил редовно препис от исковата молба. Безспорно длъжникът не е изпълнил в хода на настоящото производство.

Както е прието в Решение № 57 от 17.07.2013 г. на ВКС по т. д. № 29/2012 г., I т. о., ТК, правото да се развали договорът по чл. 87, ал. 1 ЗЗД възниква при неизпълнение, което в конкретната хипотеза би представлявало

фактическо или правно действие, съществено затрудняващо или препятстващо възможността на купувачите да придобият собствеността върху имота. Правото да се развали договорът по реда на чл. 87, ал. 2 ЗЗД би възникнало и, ако с оглед на конкретната уговорка, страните са придали на неизпълнено по договора задължение характер на невъзможност да се удовлетвори интересът на кредитора, на безполезност на престацията или срокът е съществен елемент на договора.

Безспорно се установява и то след получаване на поканата на 25.06.2020 г., че ответното дружество е осъществило правно действие-прехвърлило правото на собственост върху обещания имот на трето лице, с което действие на практика е препятствало възможността на ищите-купувачи да придобият собствеността върху имота.

Неоснователни са твърденията на ответника, че уговореният с договора срок 28.02.2020 г. е съществен елемент на договора.

Вярно е, че по силата на чл. 20а, ал. 1 ЗЗД сключеният в границите на установената с чл. 9 ЗЗД договорна свобода, договор обвързва страните със силата на закон и те дължат точно изпълнение на поетите задължения, но това само по себе си не означава, че всяка сделка, включваща модалитета срок, се явява по своето правно естество фикс - сделка по смисъла на чл. 87, ал. 2, пр. 3 ЗЗД.

Както е прието в Решение № 75 от 1.07.2014 г. на ВКС по т. д. № 3723/2013 г., II т. о., ТК, правото на разваляне на двустранен договор по реда на чл. 87, ал. 1 или ал. 2 ЗЗД принадлежи на изправната страна и е обусловено от виновно неизпълнение на поето договорно задължение на насрещната страна. За да настъпи правното действие на изявлението за разваляне на договора /с изискване за писмена форма когато договорът е в писмена форма, вкл. и възможността развалянето на договора да се реализира с исковата молба/, е необходимо да е доказано, че са били налице законовите предпоставки на чл. 87, ал. 1 ЗЗД, с предоставяне от изправната страна по договора на подходящ срок за изпълнение, или чрез безусловно изявление за разваляне при невъзможност за изпълнение, за която длъжникът носи отговорност, при безполезност на изпълнението, или при уговорка за изпълнение непременно в определено време. По правило договорът за продажба на недвижим имот не е фикс-сделка по смисъла на чл. 87, ал. 2,

предл. 3 от ЗЗД, освен ако страните не са му предали характер на такъв.

Ответникът и с допустимите от ГПК доказателствени средства не е установил горните обстоятелства.

Преценявайки клаузите в раздел II от договора цена и начин на плащане, чл.2.1., чл.2.2., не може да се стигне до извода, че вмененото задължение на купувачите за плащане на остатъка от продажната цена, както и за самото изповядване на сделката, е следвало да стане непременно в посочения срок-до 28.02.2020 г.

Ето защо неоснователни са възраженията на ответника за забава на ищците-купувачи, съответно безполезност на изпълнението в по-късен момент. В процеса и с ангажираните доказателства не се доказва да се е осъществила хипотезата на чл.7.5. от договора, т.е. ищците-купувачи да не са сключили окончателен договор без основателна причина. Такава се установява-световната Ковид-19 пандемия, установява се и готовност на ищците да сключат окончателен договор, макар и след срока, включително да изпълнят и задължението си за заплащане на остатъка от продажната цена.

С Решение № 29 от 12.04.2010 г. по т.д. № 488/2009 г. на Върховен касационен е прието, че по аргумент на по-малкото основание следва да се приеме, че правилата на чл.190 ал.1 и чл.192 ал.1 ЗЗД намират съответно приложение и при предварителния договор, когато купувачът установи, че имотът, предмет на предварителния договор за сключване на окончателен такъв е обременен с права на трети лица, т.е. съществува опасност от евикция. Ако купувачът би могъл да развали окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обременен с права на трети лица /чл.190 ал.1 ЗЗД/ и да иска връщане на дадената цена при съдебно отстраняване, дори да е знаел за правата на третите лица, следва да му се признае правото да поиска това и преди да е сключен окончателен договор, на етапа на предварителния договор, при който не е заплатена цялата продажна цена, а е платена само част от нея. В този смисъл, при развален предварителен договор между страните по делото за сключване на окончателен такъв за продажба на недвижим имот, който имот купувачите-ищци са установили, че вече е собственост на трето лице, купувачите могат да искат връщане на даденото по развалиния предварителен договор с осъдителен иск на основание чл.55 ал.1 ЗЗД.

Ето защо и съобразно съдебната практика и установената по делото фактическа обстановка, настоящият съдебен състав намира, че правното действие на волеизявлението на ишците за разваляне на договора е настъпило и това е станало на 11.08.2020 г. с получаване от ответника на препис от исковата молба, поради което за тях е възникнало правото за претендиране връщане на платената по договора сума.

Недоказано и неоснователно е твърдението на ответника, както че ишците са неизправна страна по съображения, подробно изложени по-горе, така и че е развалил договора на 10.09.2020 г., който към тази дата вече е бил развален.

Като неизправна страна ответникът не може да претендира неустойка, право на каквато има само изправната страна по договора, поради което напълно неоснователни са и въведените с отговора възражения за прихващане.

По горните съображения въззивната жалба се явява неоснователна, поради което решението в неговата обжалвана част следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

-

По отговорността за разноските в процеса:

При този изход на делото и неоснователност на въззивната жалба, на въззивника разноски не се дължат.

Въззиваемата страна е направила разноски за възнаграждение на един адвокат в размер на 3000 лв., която сума се установява с представения с отговора договор за правна защита и съдействие /л.20 от въззивното дело/, поради което и на основание чл.78, ал.3 от ГПК въззивникът ще следва да бъде осъден да заплати на въззиваемите сумата от 3000 лв. разноски направени от тях пред настоящата въззивна инстанция.

Неоснователно е възражението за прекомерност на заплатеното от ответниците адвокатско възнаграждение.

Обжалваемият интерес по делото възлиза на сумата от 50851,57 лв., левовата равностойност на 26 000 евро, при което и на основание чл.7, ал.1, т.4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските

възнаграждения, този размер възлиза на сумата от 4 718,13 лв. Очевидно заплатеният от ответниците размер е под минимално установения по Наредбата.

Водим от горното, Апелативен съд - София, 8-ми граждански състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 261339 от 19.04.2022 г., постановено по гр.д. № 7742/2020 г., Софийски градски съд, ГО, I-18 състав, **в частта**, с която е осъдил „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД да заплати на С. Л. и В. Л., двамата граждани на Израел, на основание чл.55, ал.1 от ЗЗД сумата от 26000 евро (двадесет и шест хиляди евро) – платена авансово по предварителен договор от 11.10.2019 г. за покупко - продажба на недвижим имот - апартамент № 21, с административен адрес: гр. ***, в кв.***, на 3-ти етаж в Многофамилна жилищна сграда с подземни гаражи, с идентификатор 68134.1971.3388.4.21, ведно със законната лихва от 28.07.2020 г. до окончателното ѝ плащане.

В останалата част решението като необжалвано е влязло в сила.

ОСЪЖДА „ЗЕТ ПРОЕКТ“ ЕООД, дружество учредено и регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията гр.София с ЕИК 204263730, със седалище и адрес на управление гр.София, бул. „България“ № 60, вх.Б, ет.1, ап.2 да заплати на основание чл.78, ал.3 от ГПК на С. Л., родена на ***** г. в Украйна, гражданка на Израел и В. Л., роден на ***** г., гражданин на Израел и двамата с адрес: Израел, гр.***, ***, ул. „***“ 11/1 и със съдебен адрес в Република България: гр.***, ул. „***“ № ***, ет.***, адвокат К. Н. сумата от 3000 лв. /три хиляди лв./ разноси за адвокатско възнаграждение пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните при условията на чл.280, ал.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____