

РЕШЕНИЕ

№ 383

гр. Пазарджик, 15.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Красимир Г. Ненчев

Членове: Албена Г. Палова
Ани Харизанова

при участието на секретаря Виолета Сл. Боева
като разгледа докладваното от Албена Г. Палова Въззивно гражданско дело
№ 20235200500485 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК. С решение № 702/20.06.2023 г., постановено по гр.д. № 20225220103130 Пазарджишкият районен съд е осъдил Н. А. Т., ЕГН *****, от с. К., общ. С., ул. "Д. и д." № 16, да заплати на М. С. З., ЕГН *****, бул. "А.С." № 33, вх. Е, ет. 4, ап. 7, сумата 1000 лв., платена от нея като купувач на основание несклучен окончателен договор за продажба на недвижим имот - дворно място в с. К., заедно със законната лихва върху сумата, считано от предявяването на иска - 03.10.2022 г., до изплащането на главницата.

Осъдил е Н. А. Т. да заплати на ищцата М. С. З. сумата 1900 лв., представляваща обезщетение за вреди, изразяващи се в направени от ищцата разноси за разчистване и геодезическо заснемане на посоченото дворно място в с. К., извършването на които е произтекло от неточно дадена информация за имота от ответницата при воденето на преговори за сключване на окончателен договор, заедно със законната лихва върху сумата, считано от предявяването на иска - 03.10.2022 г., до изплащането на главницата.

Осъдил е Н. А. Т. да заплати на М. С. З. сумата 1026 лв., представляваща разноси по делото.

Против така постановеното решение в законния срок е постъпила

въззивна жалба от Н. А. Т. чрез нейния процесуален пълномощник с изложени оплаквания за незаконосъобразност. В жалбата се твърди, че районният съд в мотивите на постановеното решение е променил правната квалификация на предявените искове, както следва: 1. Първият иск с доклада бил квалифициран по чл.93 от ЗЗД, но съдът приел, че от твърденията в исковата молба се касае не за последващо неизпълнение, а за грешка в предмета, тъй като ищцата не е знаела какво представлява имотът и била придобила различна от действителната представа за неговите актуални граници, поради което дадената от съда квалификация е по чл.55, ал. 1 от ЗЗД - връщане на дадено по неосъществено основание; 2. Вторият иск с доклада бил квалифициран като иск по чл.79 във вр.с чл.82 от ЗЗД, а според а с решението си съдът бил приел, че най близкият текст, уреждащ тази отговорност, е чл.12 ЗЗД.

Съдът е длъжен да даде вярната правна квалификация на предявените искове , но не може да изменя основанието, на което са заявени исковите претенции, поради което МОЛЯ, да приемете че съдът се е произнесъл по непредявени искове, да отмените постановеното решение и върнете делото за ново разглеждане от друг състав на Пазарджишки районен съд.

Постановеното от Пазарджишки районен съд решение било неправилно, тъй като фактическите и правните констатации и логически съждения били в противоречие с данните по делото. Пазарджишкият районен съд бил приел, че процесният предварителен договор не съдържа индивидуализация на имота, поради което е нищожен, но до момента, в който ищцата е решила да се откаже от договора, тя е държала имота с намерение да го свои, което произтичало от очакването да го придобие и според съда била по-скоро недобросъвестен владелеца, а не държател на имота, поради което е приел, че следва да приложи в отношенията между страните разпоредбата на чл.12 ЗЗД.

Твърди се, че със сключването на предварителният договор за покупко-продажба на недвижим имот от 03.07.2022 год., жалбоподателката е предоставила на ищцата копие от нотариаления си акт съгласно чл.8.1 от договора. Т. се била снабдила със Скица № 68/13.07.2022 г. изд. от к.с. К. и удостоверение за данъчна оценка № *****/15.07.2022 г. изд. от Общ. С., които също била предоставила на ищцата.

На 27.09.2022 г. жалбоподателката получила нотариална покана, в която М. З. заявила, че се отказва от сключения предварителен договор за продажба и го счита за развален поради грешно идентифициране на продаваемия имот и невъзможността му същия да служи за предвиденото в Раздел 1, чл.1 от договора предназначение - за жилищно строителство.", а дворното място било с площ 1009 квадратни метра. Ищцата е твърдяла, че след изготвяне на геодезическото заснемане е останала разочарована, тъй като лицето на

процесния имот било 15 метра, а жалбоподателката била показала имот с лице 30 метра, което въвеждала в исковата молба като основание за отказ да се сключи окончателен договор.

Твърди се, че ищцата е предприела действия за почистване преди трасирането на имота по точните му граници, като между страните не са постигнати устни уговорки за извършване на тези дейности. Дори св. Захариев била заявила, че искали да запазят имота и всичко, което са правили в този имот, е било „на тяхна глава“, защото бързали да строят, а баба Николинка се бавела.

При тези данни неправилно районният съд бил приел, че ищцата е недобросъвестен владеец. Ищцата била предприела действия без пълномощно и по делото било установено, че работата не е водена уместно и не е била добре управлявана. Извършено било почистване преди геодезическо заснемане, при което било почистено чуждо дворно място, а дървесният отпадък бил складиран в дворното място на жалбоподателката.

Искането е решението да бъде обезсилено като недопустимо, тъй като съдът се е произнесъл по непредявени искове. Алтернативно се поддържа решението да бъде отменено като неправилно, вместо което да бъде постановено ново, с което предявените искове да бъдат отхвърлени като неоснователни с присъждане на разноските.

В законния срок е постъпил писмен отговор от М. С. З. чрез нейния процесуален пълномощник с изложени оплаквания за незаконосъобразност. Намира възражението за недопустимост на решението на районния съд за неправилно, тъй като дадената от съда правна квалификация отговаряла на изложените обстоятелства.

Невярно било твърдението, че почистването на двора станало на 31.08.2022 г., около два месеца след подписването на предварителния договор, а и това твърдение се въвеждало за пръв път с въззивната жалба. От приложените фактури, издадени на тази дата, се установявала само датата на плащане, а не датата на извършване на услугата.

По делото било безспорно доказано, че ищцата е изправна страна по договора и съгласно разпоредбите на ЗЗД имала право да претендира както връщането на капарото, така и обезщетение за разходите, направени за почистването и заснемането на имота, които били в пряка връзка с недобросъвестното поведение на жалбоподателката преди, по време и след подписване на предварителния договор. Забавянето на подписването на окончателния договор се дължало на желанието на Т. да кандидатства за отпускане на целеви помощи за отопление. Разминаването в параметрите на имота преди и след сключването на предварителния договор било установено

и от показанията на св.Ст. Захариев. Искането е решението на районния съд да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно с присъждане на разноските.

Окръжният съд след запознаване с твърденията на страните, изложени във въззивната жалба и писмения отговор, като обсъди и анализира събраните по делото доказателства, като взе предвид становищата, изразени в съдебно заседание и при спазване разпоредбата на чл.235 от ГПК, прие за установено следното:

В исковата си молба против Н. Т. ищцата М. З. е твърдяла, че на 03.07.2022 г. страните по делото сключили предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот в с.К., общ.С., обл.Пазарджик, представляващ незастроен УПИ за жилищно строителство. Ответницата завела ищцата и нейния съпруг до имота и им го показала, те го харесали и заявили, че искат да го купят. Отложили сключването на окончателната сделка пред нотариус за известно време, защото ответницата споделила, че желае да кандидатства за отпускане на целеви помощи за отопление, а продажбата на имот преди това щяло да ѝ попречи да бъде одобрена. Именно поради това страните сключили предварителен договор, по силата на който купувачът заплатил капаро в размер на 1000 лв. Според ищцата уговорката между страните е включвала възможността купувачът незабавно да предприеме действия по почистване на терена, проектиране на сградата и всички други технически действия, съпровождащи началото на строителния процес. Във връзка с тази уговорка ищцата платила на фирма да почисти имота, след което заплатила за изготвяне на геодезическо заснемане. След заснемането на имота било установено, че неговото лице е 15 метра, а не 30 м., както ищцата била уверявана от ответницата. След това страните провели неколkokратни разговори за връщане на капарото и направените разходи по почистване и заснемане на имота, но не стигнали до споразумение, поради което ищцата изпратила до ответницата покана за прекратяване на договора и връщане на сумата от 1900 лв. Петитумът на исковата молба е за заплащане на сумата от 1000 лв., представляваща заплатеното от ищцата капаро, 1600 лв. – заплатени от ищцата за почистване на терена и 300 лв. заплатени за геодезическо заснемане.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил писмен отговор от Н. Т., с който е оспорила предявените искове. Твърди, че ищцата и съпругът ѝ я потърсили, защото искали да закупят притежаван от нея недвижим имот в с.К.. Тя ги завела до мястото, те го харесали, разбрали се, че цената ще бъде 12000 лв. и сключили предварителен договор, при подписването на който ищцата ѝ дала 1000 лв. На другия ден ответницата се снабдила със скица на имота и удостоверение за данъчна оценка. В началото на м.август ищцата отново

отишла в К. и снимала с телефона си скицата и другите книжа и обещала, че скоро ще сключат окончателен договор. Ответницата не била уведомена от ищцата, че е водила на мястото геодезист, нито че ще почиства имота. Т. случайно разбрала, че имотът и част от съседния имот са почистени от З.. По нейна инициатива. Няколко дни по-късно купувачката се обадила да каже, че не иска да купи дворното място, защото било тясно като „ръкав“ и лицето не било достатъчно за построяване на жилищна сграда. След това се обадила да поиска Т. да върне капарото. Уговорили си среща, на която ищцата не отишла. Искането е предявените искове да бъдат отхвърлени.

С определение № 384/15.02.2023 г. ПРС е квалифицирал първия от исковете като такъв по чл.93, ал.2 от ЗЗД, а вторият – като иск с правно основание чл.79 във връзка с чл.82 от ЗЗД. Правна квалификация на третия иск (претенцията за заплащане на 300 лв. за геодезическо заснемане) не е дадена.

В първото открито съдебно заседание пълномощникът на ответницата е оспорил правната квалификация, дадена на втория иск, като е твърдял, че се касае за водене на чужда работа без пълномощие – иск по чл.61, ал.2 от ЗЗД, но районния съд е оставил без уважение искането за промяна на дадената с определението по чл.140 от ГПК правна квалификация и е обявил за окончателен изготвения по делото доклад.

С обжалваното съдебно решение районният съд е приел, че е сезиран с два иска - един за връщане на предплатената част от цената и един за възстановяване на разноските по разчистването на имота и геодезическото заснемане. Приел е, че от твърденията в исковата молба могат да се изведат твърдения не за последващо неизпълнение на сключен действителен предварителен договор, а за грешка в неговия предмет, налична още при сключването му Тъй като не ставало дума за отказ (разваляне) поради неизпълнение, а освен това не се претендирал двоен размер на дадения задатък, а само връщане на колкото е било дадено с оглед несклучения окончателен договор за продажба, според районния съд правилната квалификация била чл. 55, ал. 1 от ЗЗД - за връщане на дадено на неосъществено основание.

Погрешно според районния съд бил квалифициран и вторият иск като такъв по чл. 79 във връзка с чл. 82 от ЗЗД. Районният съд е разсъждавал, че в случая имуществената загуба, която ищцата твърди да е претърпяла и чието възстановяване иска, всъщност не произтичала от невъзможност за точно изпълнение на предварителния договор от насрещната страна, а била свързана с отказ на ищцата от договора поради грешка в предмета, вина за която според нея имала ответницата. Районният съд не е споделил изразеното от пълномощника на ответника мнение, че този иск следва да се квалифицира по

чл.61, ал.2 от ЗЗД, защото ищцата била направила разносните не със знанието, че това е чужда работа, а със съзнание и намерение на бъдещ собственик на имота, в предполагаем собствен интерес. Според съда ищцата претендира възстановяване на разносните за почистването на имота и за геодезическото заснемане, считайки тези разноси за вреди, причинени от небрежността или недобросъвестността на другата страна още при сключването на предварителния договор, макар да не твърди, че умишлено е въведена в заблуждение, поради което най-близкият текст, уреждащ такава отговорност, бил чл. 12 от ЗЗД.

Решението е недопустимо, тъй като районният съд се е произнесъл по непредявени иски.

На първо място следва да се посочи, че се касае за три, а не за два обективно съединени иска: един за заплащане на сумата от 1000 лв., дадена при сключването на т. нар. „предварителен договор“, втори – за заплащането на сумата от 1600 лв., платена от ищцата за почистването на имота и трети – за заплащането на 300 лв., заплатени от ищцата за изготвяне на геодезическо заснемане на имота, както и акцесорни иски за заплащане на законни лихви върху главниците. Неправилно районният съд е приел, че вторият и третият от главните иски всъщност представляват само един иск с обща цена 1900 лв.

Освен това следва да се посочи, че е напълно недопустимо съдът да поставя страните в положение на процесуална изненада, като с определението си по чл.140 от ГПК дава една правна квалификация на предявените иски и съответни на нея указания на страните, а със своето решение преквалифицира правния спор, без да запознае страните с новата правна квалификация и да им даде указания относно фактите и обстоятелствата, които се нуждаят от доказване при новата правна квалификация в изпълнение на принципите за законност и служебно начало в процеса, залегнали в чл.5 и чл.7 от ГПК.

Правната квалификация следва да бъде дадена след анализ на твърденията, изложени в исковата молба и формулирания петитум. Когато се твърди, че по силата на някакво правоотношение едно лице дължи на друго пари, обстоятелствата, на които се основава искането, задължително трябва да включват и източника на правоотношението с всичките му индивидуализиращи белези. Както беше посочено по-горе, в исковата молба се твърди, че ищцата е заплатила сумата в размер от 1000 лв. като капаро, а видно от чл.4.2. от т. нар. „предварителен договор“ цената за имота се заплаща от купувача на продавача на вноски, както следва: 1. 1000 лв. в срок до три работни дни от подписването на настоящия договор, която сума служи за **зadatък** и 2. 11000 лв., като е договорен начинът и срокът на плащане на тази сума. В исковата молба обаче липсват изложени обстоятелства на какво

основание е заплатена сумата от 1000 лв., за да може да се направи извод дали се касае за отметнина, задатък, неустойка или се касае за хипотезата на чл.55, ал.1 от ЗЗД. Следва да се има предвид, че в хипотезата, в която между страните е налице договорно правоотношение, породено от сключен договор, който не е развален от някоя от страните поради виновно неизпълнение и не е нищожен, приложението на който и да е от трите фактически състава на неоснователното обогатяване по чл. 55, ал. 1 от ЗЗД, представляващи извъндоговорен източник на облигационни отношения, се явява изключено. Именно поради това за да се прецени дали хипотезите на чл.55, ал.1 от ЗЗД са приложими, следва да се изключи наличието на валидно договорно правоотношение като източник на плащането на сумата, но това може да стане само след излагане на факти и обстоятелства в исковата молба, при наличието на които претендираната сума е платена.

Що се касае до правната квалификация на останалите два иска, тя без съмнение е по чл.61, ал.2 от ЗЗД – водене на чужда работа без пълномощие.

При тези данни въззивният съд приема, че районният съд се е произнесъл при нередовна искова молба и по непредявени икове, поради което обжалваното решение се явява недопустимо и следва да бъде обезсилено, а делото следва да бъде върнато на районния съд за произнасяне по исковите, с които е сезиран. По отношение на първия от трите иска ИМ следва да бъде оставена без движение за излагане на достатъчно обстоятелства, индивидуализиращи правоотношението, във връзка с което е заплатена сумата от 1000 лв.

Тъй като нито един от трите обективно съединени иска не надвишава сумата от 5000 лв., на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК настоящото решение се явява окончателно и няма да подлежи на касационно обжалване. С оглед изхода на спора пред въззивния съд в полза на Н. Т. следва да бъдат присъдени деловодни разноски за тази инстанция в размер на 600 лв.

Като взе предвид гореизложеното, Пазарджишкият окръжен съд

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение № 702/20.06.2023 г., постановено по гр.д. № 20225220103130 по описа на Пазарджишкия районен съд и **ВРЪЩА** делото за ново разглеждане от друг състав на същия съд при спазване на указанията, дадени в обстоятелствената част на настоящото решение.

ОСЪЖДА М. С. З., ЕГН *****, бул. "А.С." № 33, вх. Е, ет. 4, ап. 7, да заплати на Н. А. Т., ЕГН *****, от с. К., общ. С., ул. "Д. и д." № 16,

деловодни разноси за тази инстанция в размер на **600 лв.**

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____