

РЕШЕНИЕ

№ 6213

гр. София, 21.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА
като разгледа докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20221110100302 по описа за 2022 година

Съдът е сезиран с иск предявен от Л. В. Р. срещу Е. Г. З..

Л. В. Р. е предявила против Е. Г. З. конститутивен иск за обявяване на предварителен договор от 14.07.2021 г. за продажба на 405/2427 ид. ч. от ПИ с идентификатор 68134.6722.11 по КKKP на гр. София, одобрени със заповед № РД-18-21/10.02.2012 г. на ИД на АГКК с адрес гр. София, кв. Горубляне, местност Градина /Изток/ с обща площ 2427 кв. м., за окончателен. Ищцата твърди, че по силата на посочения договор ответникът се е задължил да ѝ прехвърли описания имот на цена от 28 350 евро, от които капаро в размер на 2835 евро, което твърди да е платено. Намира, че е изправна страна по договора, а продавачът не изпълнил задължението си за прехвърлянето на имота. Моли за уважаване на иска.

Ответникът е подал отговор на исковата молба в законоустановения срок. Намира иска за неоснователен. Продавачът не успял да изпълни поето задължение за делба и обособяване на имота в два дяла, поради което уведомил купувача и му върнал платеното капаро в двоен размер. Намира, че с връщането на капарото в двоен размер договорът бил прекратен. Мили за отхвърляне на иска. Претендира разноски.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с посочените от страните доводи, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От фактическа страна съдът намира за установено следното:

С предварителен договор за покупко-продажба сключен на 14.07.2021 г. Е. Г. З. се е

задължила да сключи окончателен договор за покупко-продажба, с който да прехвърли на Л. В. Р. собствеността върху 405/2427 ид. ч. от притежаваната от нея ½ ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.6722.11 по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-21/10.02.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес на поземления имот: гр. София, район Панчарево, кв. Горубляне, местност Градина /Изток/, с площ от 2427 кв. м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята: 5, номер по предходен план 033011, при съсед: поземлени имоти с идентификатори 68134.6722.310, 68134.6722.13, 68134.6722.85 и 68134.6722.10. С предварителния договор купувачът се е задължил да заплати на продавача срещу прехвърляне на неговото име и в изискващата се от закона форма описания имот за обща покупка цена в размер на 28 350 евро по следния начин – 2 835 евро или левовата им равностойност като капаро по банкова сметка на продавача в деня на подписване на предварителния договор и останалата сума в размер на 25 515 евро по посочена банкова сметка в деня на нотариалното изповядване на сделката. В чл. 3, ал. 1 от предварителния договор е предвидено, че продавачът се задължава да прехвърли нотариално собствеността на имота след разделянето на имота на два равни дяла и извършването на доброволна делба с другия съсобственик, но не по-късно от 1 месец от подписване на предварителния договор. Предвидено е в чл. 6, ал. 2 от предварителния договор, че при отказ на продавача за сключване на окончателен договор и нотариално прехвърляне на имотите, купувачът има право едностранно да прекрати настоящия договор, като в този случай купувачът не дължи неустойка на продавача, а продавачът се задължава да върне като неустойка сумата – капаро в двоен размер.

Представено е по делото преводно нареждане от 14.07.2021 г., с което на Е. Г. З. е преведена сумата от 5544 лв. с основание за плащане Л. В. Р. и пояснение покупка на недвижим имот, наредител на сумата е MILKY DISTRIBUTION LIMITED с IBAN на наредителя BG56BPBI81701606175210. В долната дясна част на преводното нареждане е записано името на Христиан Б. П. като потребител.

Представена е служебна бележка, от която се установява, че банковата сметка на Е. Г. З. е тази, по която е преведена сумата с IBAN BG09BPBI79401044360901.

Представено е по делото уведомление от Е. Г. З., с което се уведомява Л. В. Р., че съсобственикът Радка Евтимова Проданова не желае да се постигне договореност за доброволна подялба на имота, поради което била налице обективна невъзможност за покупко-продажба. Прави се изявление за прекратяване на предварителния договор и се уведомява Л. В. Р., че е възстановено даденото капаро в двоен размер.

Приложена е по делото операционна бележка – платежен документ, с която Е. Г. З. е превела по сметка с IBAN BG56BPBI81701606175210 и с основание за плащане по предварителен договор за покупко-продажба на имот между Е. З. и Л. Р. сумата от 14 000 лв. Платежният документ е с дата 26.11.2021 г.

Представено е по делото удостоверение за наследници на Горчо Недялков Вучков, от

което се установява, че Е. З. е негова дъщеря и наследник по закон, както и решение от 20.06.2018 г. на ОСЗ Източна, с което се възстановява правото на собственост на наследниците на Горчо Недялков Вучков на поземлен имот с идентификатор 68134.6722.11.

От удостоверение от ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД се установява, че титуляр на банкова сметка с IBAN BG56BPBI81701606175210, трансферирана от сметка с IBAN BG83PIRB80681606175210 открита в Банка Пиреос България АД е „MILKY DISTRIBUTION LIMITED” с идентификатор 4700000000028.

От разпита на свидетеля Красимира Уилямс се установява, че Е. З. е направила няколко пъти опит за разговор с Л., както и, че Радка Проданова е ходила до автокъщата, уведомила го е, че не иска тези ид. ч. да се продават. След това било изпратено от Е. З. и писмо с обратна разписка. Полученото капаро било върнато в двоен размер по сметката по договора, по която са получили капарото, като нямали друга сметка.

От разпита на свидетеля Борис Йорданов се установява, че Христиан Б. П. бил управител на фирмата на Божидар „Ексклузив ер карс“.

От разпита на свидетеля Христиан Б. П. се установява, че с Л. Р. работили до 2022 г., като той бил едноличен собственик на капитала на едно дружество, на което Христиан Б. П. бил управител, дружеството „Ексклузив Ер карс“. Бил управител на дружеството „Ексклузив Ер карс“ за периода м.11.2021 г. – м.03.2022 г. На адреса на ул. „Самоковско шосе“ имало автокъща, автосервиз, заведение за бързо хранене и други помещения, които се дават под наем. „Милки Дистрибушън Лимитед“ /„Milky Distribution Limited“/ било дружество регистрирано в Република Малта. Христиан Б. П. бил директор на дружеството. Към м.07.2021г. също бил директор на дружеството „Milky Distribution Limited“. Тази банкова сметка по платежното нареждане по делото била сметка на дружеството „Milky Distribution Limited“. Тъй като Л. Р. не ползвал банкови сметки, имал навика да пуска свързани с него плащания през такива сметки, не веднъж чрез „Милки Дистрибушън Лимитед“ били плащани суми, които той е трябвало да плати. Свидетелят плащал суми, които Л. Р. го е молил да нареди, но са минавали през дружеството „Milky Distribution Limited“. Свидетелят не си спомня дали дружеството „Milky Distribution Limited“ е получавало суми, които е трябвало да бъдат за Л. Р., тъй като фирмата имала голям обем от плащания. Цялото счетоводство на фирмата се водило в Малта. През м.03.2022 г. свидетелят си развалил отношенията с Л. Р., след което не поддържал никакви отношения с него. Преди това с Л. се виждали всеки ден, когато той имал подобен тип плащане, молил свидетелят да пусне пари. Когато Л. му давал пари да пуска през сметката, не му указвал през коя конкретна сметка да пуска същите, имало няколко дружества, с които свидетелят оперирал и, в която сметка имало наличност, от нея превеждал пари. Л. Р. нямал общо с фирмата „Милки Дистрибушън Лимитед“.

От правна страна:

По делото са представени предварителен договор и Анекс към него, сключени в предвидената в чл. 19, ал. 1 ЗЗД писмена форма. Целта на предварителния договор е да

подготви сключването на окончателния договор между страните в съответната форма- а именно под формата на нотариален акт - чл. 18 ЗЗД.

Първата материална предпоставка за уважаване на иска е установяването, че продавачът по предварителния договор е собственик на имота към момента на приключване на съдебното дирене в производството по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, съобразно чл. 235, ал. 3 ГПК.

По делото не се спори, че към датата на сключване на предварителния договор Е. Г. З. е притежавала 1/2 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.6722.11 /което се установява и от решение на ОСЗ Източна, удостоверение за наследници и нотариален акт за покупко-продажба на ид. ч. от недвижими имоти № 30, том II, рег. № 4189, дело № 188/2020 г./, както и че се е задължила да прехвърли на ищеца 405/2427 ид. ч. от притежаваната 1/2 ид. ч. от имота. Представени са доказателства по делото, че Е. Г. З. е прехвърлила 400/2427 ид. ч. от процесния поземлен имот с договор за покупко-продажба на ид. ч., обективиран в нотариален акт № 100, том I, рег. № 1502, д. № 81/2022 г. /л. 66-67/. Или към приключването на съдебното дирене Е. Г. З. все още притежава общо 813/2427 ид. ч. от процесния недвижим имот.

На следващо място по делото следва да се установи че е сключен валиден предварителен договор, който съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор - индивидуализация на продавания недвижим имот и неговата цена, който предварителен договор не следва да е развален/прекратен към приключването на съдебното дирене.

Няма спор между страните, че е сключен процесният предварителен договор с уговореното в същия съдържание за прехвърляне на ид. ч. от недвижим имот. Неизпълнението на изискванията на чл. 33 ЗС не е пречка за обявяване на предварителния договор за окончателен. Правото на изкупуване по чл. 33, ал. 1 ЗС има значение в отношенията между съсобственика, който не отчуждава своята идеална част и купувача на отчуждената идеална част. Това право на изкупуване не може да бъде предмет на разглеждане в производството между обещаателя и приемателя, тъй като обещаателят не може да се брани с чужди права и никакви субективни права не могат да бъдат предмет на разглеждане без участието на титуляра им – виж *решение № 773 от 10.02.2011 г. по гр. д. № 600/2009 г. на IV г. о. на ВКС, решение № 250 от 21.05.2010 г. по гр. д. № 3/2009 г. на III г. о. на ВКС.*

Основният **спорен по делото въпрос** е дали предварителният договор е развален/прекратен, съобразно възражението в отговора на исковата молба, за което обстоятелство тежестта на доказване е у ответника.

Предварителният договор е част от преддоговорните отношения между страните - той има организационен и подготвителен характер спрямо обещания с него окончателен договор между тях. Основните насрещни задължения на страните по предварителния договор, са именно тези за сключването на окончателен договор, като съгласно чл. 19, ал. 2 от ЗЗД предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на

окончателния. В предварителния договор страните могат да включат и други уговорки, респ. – да поемат и други насрещни задължения по него, включително - акцесорни - за неустойка, задатък, отметнина – *виж решение № 148 от 30.06.2014 г. по гр. д. № 5698/2013 г. на IV г. о. на ВКС.*

Относно основателността на иска по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е без значение неизправността на някоя от двете страни. Неизпълнението на задължението по предварителния договор и неизправността на ищеца не е пречка за упражняване на преобразуващото му право чрез конститутивния иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, щом предварителният договор, съдържащ уговорка за всички съществени условия на окончателния, валидно обвързва страните и не е развален или прекратен – *виж решение № 28 от 1.07.2011 г. по т. д. № 207/2010 г., II т. о. на ВКС, решение № 1241 от 12.01.2000 г. по гр. д. № 366/98 г., II г. о. на ВКС, решение № 195 от 28.05.2019 г. по т. д. № 2393/2017 г., I т. о. на ВКС.* Действието на предварителния договор не се прекратява с изтичането на уговорения срок за сключване на окончателен договор. За да прекрати действието си, договорът **трябва да бъде развален/прекратен.**

Действително настоящият съдебен състав споделя доводите на ищеца, че ответникът не доказва неизправност на ищцовата страна по сключеното правоотношение. Общият способ за едностранно, извънсъдебно разваляне на договорите е уреден в чл. 87, ал. 1 ЗЗД - когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Договорите обаче могат да се развалят и по взаимно съгласие на страните, включително и когато това съгласие е дадено с **конклюдентни действия**. Когато преди изпълнението на един договор, страната върне полученото капаро /задатък/ в двоен размер и това връщане се приеме от насрещната страна, то налице е разваляне на договора по взаимно съгласие на страните. Действително, функцията на задатъка е да обезпечи изпълнението на договора, а при неизпълнение, изправната страна, дала задатъка, може да иска изпълнение, ведно с обезщетение за действително претърпени вреди или при отказ от договора да иска връщане на задатъка в двоен размер. Когато страната получила **задатъка, върне същия в двойния му размер и далия задатъка приеме това връщане, то тези действия сочат за отказ от договора.** За това купувачът по предварителния договор за покупко-продажба на имот след като е приел обратно платената от него цена по договора, не може да претендира изпълнението му чрез сключване на окончателен договор. С приемането на капарото в двоен размер договорът се разваля, но не поради неизпълнение, а заради отказа от него на основата на съгласие относно правното положение същият да не поражда други свързани с конкретното неизпълнение последици, освен тези по чл. 93, ал. 2, пр. 2 ЗЗД – *виж решение № 110 от 29.06.2017 г. по гр. д. № 3868/2016 г. на III г. о. на ВКС, решение № 474 от 13.07.2010 г. по гр.д. № 457/2009 г., на IV г. о. на ВКС, решение № 433 от 8.11.2011 г. по гр. д. № 1137/2010 г., IV г. о. на ВКС, решение № 224 от 25.11.2013 г. на ВКС по гр.д. № 1894/2013 г., III г. о. на ВКС.*

Платената сума при сключването на предварителния договор в размер на 2835 евро

/или левова равностойност/ има характер на задатък, което се установява и от тълкуването на всички разпоредби в предварителния договор в цялост – в т. ч. и разпоредбите на чл. 6, ал. 2 и ал. 3 от предварителния договор. Функциите на задатъка по дефиниция са потвърдителна и обезпечителна – служи като доказателство за сключването на договора и гарантира изпълнението на задълженията на страните посредством предвидената възможност неизправната страна да изгуби задатъка, съответно да дължи връщането му в двоен размер. От предвидените в чл. 93, ал. 2 ЗЗД последици на неизпълнението при уговорен задатък се извлича и обезщетителната му функция, тъй като той служи и като предварително и общо определяне на обезщетението, на което кредиторът ще има право в случай на неизпълнение. Платената сума при сключването на предварителния договор в случая притежава тези функции – уговорено е, че при прекратяване на договора при отказ на продавача от сключване на окончателен договор продавачът се задължава да върне капарото в двоен размер, а при неизпълнението на задължението на купувача капарото остава за продавача – чл. 6, ал. 2 и ал. 3 от предварителния договор. Не се споделят доводите на ищеца, че уговорената клауза имала характер на неустойка. Разликата между двата института е в това, че правото да се задържи задатъка, респективно да се иска връщането му в двоен размер, е предпоставено от прекратяване на облигационната връзка и отказа от изпълнение на поетите задължения, докато неустойката би могла да се дължи и при действието на договора, съобразно с вида на неизпълнението. Задатъкът се задържа или претендира именно с оглед на прекратения договор, докато неустойка при разваляне на договора ще се дължи, ако е уговорена. За правото по чл. 93, ал. 2 ЗЗД е без значение видът на задължението и формата на неизпълнението, докато неустойката следва да е уговорена за конкретно задължение и форма на неизпълнение. Кредиторът може да иска обезщетение за по-големи вреди от неустойката, докато при задатъка обезщетението е ограничено до уговорения размер. Неустойката подлежи на намаляване съгласно чл. 92, ал. 2 ЗЗД, докато за задатъка такава законова уредба липсва. Обезщетителната функция на задатъка не е свързана както при неустойката с вида на неизпълнението, което е послужило като основание за отказ от договора – пълно, частично, в количествено, качествено или времево отношение – виж *решение № 11 от 27.06.2016 г. по т. д. № 3568/2014 г. на I т. о. на ВКС*. Уговорените в предварителния договор клаузи касаят обезщетение в предварително определен размер, дължимо при неключване на окончателен договор и отпадане задълженията по предварителния такъв, не е разграничено неизпълнението, при което се дължи връщане на капарото в двоен размер или задържането му, поради което съдът намира, че волята на страните е за придаването на предварително платената като капаро сума на функциите на задатък по смисъла на чл. 93 ЗЗД.

Не е спорно по делото, че на 26.11.2021 г. Е. З. е превела сума в размер на 14 000 лв. /надвишаваша двойния размер на задатъка/ с основание за плащането „по предварителен договор за покупко-продажба на имот между Е. З. и Л. Р.“ по сметка с IBAN BG56BPBI81701606175210 с титуляр „MILKY DISTRIBUTION LIMITED“. Ищецът не оспорва и, че **сумата в размер на 14 000 лв. е постъпила по сметка с IBAN BG56BPBI81701606175210** – виж в тази насока соченото от процесуалния му представител

в открито съдебно заседание на 15.11.2022 г. – л. 78гръб, а именно „тази сметка, **по която е постъпило плащането** не принадлежи на него, той не е титуляр“. От изявленията на процесуалният представител на ищеца в о. с. з. на 10.10.2022г. и на 15.11.2022 г. се установява, че ищецът оспорва единствено да е приел сумата, тъй като банковата сметка не е негова, а не е и самото постъпване на сумата, съответно заверяване на сметката.

По силата на чл. 75, ал. 2 ЗЗД длъжникът се освобождава от задължението, ако добросъвестно е изпълнил към лице, което въз основа на недвусмислени обстоятелства, се явява овластено да получи изпълнението. Длъжникът следва да е със съзнание, че изпълнява на кредитора като е положил дължимата грижа и от всички факти по изпълнението може да се направи извод, че подвеждането му е резултат на обективни условия. Разпоредбата на закона урежда, от една страна, хипотеза на плащане на привиден кредитор, но от друга страна и плащане в отклонение от правилата, че задължението следва да се изпълни точно на кредитора по правоотношението. При изпълнението настъпва удовлетворението на кредитора, като с плащането дължимата по договора парична престация води до увеличаване на патримониума му. Специфичните правила за изпълнение по чл. 75 ЗЗД предвиждат, че ако вземането не е получено лично от кредитора, но същият го е потвърдил, възползвал се е от него, изпълнението е отишло в негова полза, то изпълнението има погасителен ефект.

Принципно усложненията при плащането на некредитор според чл. 75, ал. 2 ЗЗД настъпват след възникване на задължението и като резултат на осъществено изпълнение. Възможно е да съществува и предварителната уговорка между страните по облигационното отношение изпълнението да се осъществява по начин, който позволява на кредитора да се ползва от изпълнението. В този случай, изпълнението ще има погасителен ефект, ако длъжникът се е съобразил с клаузите на договора. Измененията във фактическите условия по изпълнението **изискват добросъвестност от страна на длъжника, както и съдействие от кредитора за точното следване на указанията му** във връзка с действията по изпълнението – виж *решение № 114 от 17.01.2012 г. по т. д. № 839/2010 г. на I т. о. на ВКС*.

Съгласно чл. 75, ал. 2 ЗЗД, длъжникът се освобождава не само, когато изпълнението на задължението е направено на кредитора или на овластено от него, от съда или от закона лице, но и когато добросъвестно е изпълнил задължението си към лице, което въз основа **на недвусмислени обстоятелства, се явява овластено да приеме изпълнение**. Дали от обстоятелствата недвусмислено следва, че лицето е овластено от кредитора да приеме изпълнение е въпрос на преценка на конкретните факти – дали тези факти сочат, че условията, при които се приема престацията, са създадени и одобрени от кредитора, който **сам е организиран** как да се извърши приемането на изпълнението.

С оглед установеното по делото от фактическа страна съдът намира, че в случая следва да намери приложение разпоредбата на чл. 75, ал. 2 ЗЗД. По делото се установява, че ответникът е платил задатъкът в двоен размер по банкова сметка, която по недвусмислен начин се е явявала банковата сметка, по която следва да се извърши плащането, респ. титулярът на сметката се е явявал овластен да получи изпълнението. Така, капарото по

делото е преведено именно от тази сметка на ответника и няма данни ответникът да е разполагал с друга банкова сметка на ищеца. Обстоятелството, че банковата сметка, по която са преведени парите не е с титуляр ищецът, не обосновава извод в противен смисъл, доколкото самият кредитор е посочил тази сметка, като сметка, по която длъжникът му следва да изпълни задължението си – с оглед плащането на капарото по договора именно от тази сметка. С осъщественото плащане на капарото на основание сключения предварителен договор, съдът приема, че купувачът е заявил/изразил съгласие именно банковата сметка, от която е преведена сумата, да служи за уреждане на отношенията на страните по договора. На следващо място, в тази насока са и редица други косвени доказателства по делото. От разпита на свидетеля П., чийто показания като логични и последователни, съдът кредитира в цялост, се установява, че до м.03.2022 г. свидетелят и ищецът са били много близки, като са се виждали всеки ден, имали са общи бизнес отношения - Христиан Б. П. е бил управител на дружеството „Ексклузив Ер карс“, чийто едноличен собственик на капитала бил Л. Р. Свидателят заявява, че Л. Р. не разполагал с банкова сметка и често му нареждал да заплаща суми на трети лица от негово име, които суми свидетелят заплащал от различни банкови сметки, една от които тази на „MILKY DISTRIBUTION LIMITED“. Не е спорно по делото, че именно така е заплатено и капарото по делото. По нареждане на Л. Р. свидетелят П. е наредил сумата по сметката на ответника. Още повече, с отговора на исковата молба е представено уведомление от ответника, което е връчено на ищеца през м. 11.2021 г. Не се оспорва уведомление с посоченото съдържание да е връчено на ищеца. Въпреки че е уведомен за възстановяване на задатъка в двоен размер, ищецът не е предприел никакви действия, а именно да възстанови обратно преведената сума или да оспори извършеното плащане. Отношенията и партньорството между П. и Р. са се влошили м.03.2022 г., а сумата е преведена през м.11.2021 г., поради което и липсва основание да се приеме, че ищецът не е уведомен за извършеното плащане и от свидетеля П., а и това са вътрешни отношения между свидетеля и ищеца, които не касаят настоящото производство. Правилото на чл. 75, ал. 2 ЗЗД не изисква сумата да е отишла в полза на представлявания или същото да е потвърдило получаването ѝ, за да се приеме, че плащането е валидно. Следователно, ирелевантно е дали исковата сума е била преведена и дали ищецът се е възползвал от нея.

Предвид добросъвестността на ответника, който въз основа на недвусмислени обстоятелства, изложени по-горе, е превел сумата по банковата сметка, от която същата му е преведена в изпълнение на предварителния договор, като е уведомил за това ищеца, липсата на съдействие от ищеца, който не се е противопоставил на плащането и обстоятелството, че по делото не е спорно, че сумата в размер на 14 000 лв. е постъпила по сметка на „Милки Дистрибушън Лимитед“ /а по арг. от чл. 75, ал. 3 ЗЗД - когато плащането става чрез задължаване и заверяване на банкова сметка, задължението се счита за погасено **със заверяване сметката**/, съдът намира, че приложение следва да намери чл. 75, ал. 2 ЗЗД.

Длъжникът е заплатил задатъкът в двоен размер, на лице, което въз основа на недвусмислени обстоятелства, се явява овластено да получи изпълнението. Плащането е действително. Постъпването на сумата по банковата сметка на „Милки Дистрибушън

Лимитед“ обвързва ищеца предвид приложението на чл. 75, ал. 2 ЗЗД, далият задатък е приел връщането, поради което е налице съгласие относно правното положение предварителният договор да не поражда други свързани с конкретното неизпълнение последици, освен тези по чл. 93, ал. 2, пр. 2 ЗЗД. След като купувачът по предварителния договор за покупко-продажба на имот е приел обратно платения от него задатък по договора в двоен размер, то същият не може да претендира изпълнението му чрез сключване на окончателен договор, поради което предявеният иск е неоснователен.

Изложените съображения не се променят и от конкретните уговорки в процесния предварителен договор. Съгласно чл. 6, ал. 2 при отказ на продавача за сключване на окончателен договор и нотариално прехвърляне на имотите, купувачът има право едностранно да прекрати настоящия договор, като в този случай продавачът се задължава да върне капарото в двоен размер.

Установява се по делото, както отказ на продавача, така и връщане на капарото в двоен размер. Приемането обратно на капарото в двоен размер е израз на желанието на купувача за прекратяване на договора, т. е. налице е основание за прекратяване на договора и по реда на чл. 6, ал. 2 от предварителния договор. При сключването на предварителния договор страните са уговорили условие – разделянето на имота на два дяла и извършването на доброволна делба, не се спори по делото, че уговореното условие не се е сбъднало. Следователно, след като в определения от страните срок не се е сбъднало уговореното между тях условие и продавачът се е отказал от сключването на окончателен договор, като е възстановил капарото в двоен размер, което е преведено на лице, което въз основа на недвусмислени обстоятелства, се явява овластено да получи изпълнението, а купувачът уведомен за плащането не е оспорил същото /респ. е приел плащането на капарото в двоен размер/, то следва да се счита, че страните са прекратили договорното си правоотношение на основание, изрично предвидена от тях хипотеза в договора – а именно чл. 6, ал. 2 от предварителния договор. С приемането на плащането са уредени имуществени последици между страните като приемането на плащането е израз на желанието на купувача предварителният договор да не поражда други свързани с конкретното неизпълнение последици.

След като договорната връзка е преустановила действието си, не би могло да се упражни правото по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, от която и да е от страните по договора, поради което искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По отношение на разноските:

При този изход на спора разноски се дължат на ответника.

Ответникът представя списък по чл. 80 ГПК и доказва направата на разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 2640 лв. с ДДС и депозит за свидетел – 60 лв.

В срок е постъпило възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК. Съдът съобрази относимата редакция на чл. 7 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения

към момента на сключване на договорите за правна защита и съдействие и момента на направата на разходите – м.03.2022 г. /виж л. 117-118/, т. е. преди измененията в Наредбата от м.11.2022 г. В действащата редакция на чл. 7, ал. 6 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения към м.03.2022 г. – минималното адвокатско възнаграждение е 600 лв.

Всяка страна има право да упълномощи пълномощник, с когото да договори хонорар, съобразен с квалификацията на адвоката, спецификите и сложността на делото, положения труд и усилия. Възнаграждението следва да бъде балансирано и съобразено с жизнения стандарт в страната. За да прецени основателността на направеното възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК съдът извърши съвкупна преценка на фактическата и правната сложност на спора. Правната сложност е предпоставена от броя и основанията на исковете, съдържанието и броя на въведените в спора факти и обстоятелства от всяка от страните, правните институти, приложими при разрешаването на спора, относима задължителна съдебна практика, а фактическата – от необходимите за доказване и обосноваване тезите на страните процесуални действия, в съответствие с въведените за факти и обстоятелства, вкл. необходимите за преодоляване защитата на противната страна процесуални действия и продължителността на производството.

Производството е по реда на чл. 19, ал. 3 ЗЗД, процесуалният представител на ответника е взел участие в общо пет открити съдебни заседания, в събирането на доказателства – разпит на трима свидетели. Представена е и обстойна писмена защита, в която са анализирани приобщените по делото доказателства.

Искането по чл. 78, ал. 5 ГПК е винаги неоснователно до размера, до който страната, която го прави, е оценила труда на своя адвокат. С уговореното адвокатско възнаграждение тя признава, че поне дотам се разпростира причинно-следствената връзка между направения разход и положените от адвоката усилия по конкретното дело – виж *определение № 143 от 17.06.2020 г. по гр. д. № 3451/2019 г. на IV г. о. на ВКС*. В случая ищецът е претендирал адвокатско възнаграждение в размер на общо 1300 лв. – за настоящото производство.

При съобразяване на всички тези обстоятелства съдът намира, че възражението е частично основателно.

Адвокатското възнаграждение на ответника следва да се намали до сумата от 1300 лв. Съгласно § 2а от Наредбата - за регистрираните по ЗДДС адвокати дължимият данък върху добавената стойност се начислява върху възнагражденията по тази наредба и се счита за неразделна част от дължимото от клиента адвокатско възнаграждение, като се дължи съобразно разпоредбите на Закона за данъка върху добавената стойност. АД “Недялков и Згурова“ е регистрирано по ЗДДС, което се установява, както от служебна справка в регистъра на НАП, така и от представената по делото фактура – л. 118, именно с ДДС е начислено и претендираното от ответника възнаграждение. Ето защо върху така намаления размер на възнаграждението следва да се включи ДДС в размер на 260 лв. Или дължимото на ответника адвокатско възнаграждение по производство след намаляването му по прекомерност е 1560 лв. с ДДС. На ответника ще се присъдят разноски в общ размер по

производството **1620 лв.**

Така мотивиран, **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Л. В. Р., ЕГН *****, с адрес с. Бистрица, ул. „МЛАДЕН АНГЕЛОВ“ № 25, срещу Е. Г. З., ЕГН *****, с адрес гр. София, кв. ГОРУБЛЯНЕ, ул. „ИСКЪР“ № 50, *иск на основание чл. 19, ал. 3 ЗЗД* за обявяването на окончателен на предварителния договор от 14.07.2021 г., с който Е. Г. З. се е задължила да прехвърли на Л. В. Р. правото на собственост върху 405/2427 ид. ч. от притежаваната от нея ½ ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.6722.11 по КККР на гр. София, общ. Столична, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-21/10.02.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес на поземления имот: гр. София, район Панчарево, кв. Горубляне, местност Градина /Изток/, с площ от 2427 кв. м., с трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: овощна градина, категория на земята: 5, номер по предходен план 033011, при съседи: поземлени имоти с идентификатори 68134.6722.310, 68134.6722.13, 68134.6722.85 и 68134.6722.10.

ОСЪЖДА Л. В. Р., ЕГН *****, с адрес с. Бистрица, ул. „МЛАДЕН АНГЕЛОВ“ № 25, да заплати на Е. Г. З., ЕГН *****, с адрес гр. София, кв. ГОРУБЛЯНЕ, ул. „ИСКЪР“ № 50, *на основание чл. 78, ал. 3 ГПК*, сумата от **1620 лв.**, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____