

# РЕШЕНИЕ

№ 105

гр. Търговище, 07.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ТЪРГОВИЩЕ, IX СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: К. Ив. Колева

при участието на секретаря К. Ал. Кирилова  
като разгледа докладваното от К. Ив. Колева Гражданско дело №  
20213530101389 по описа за 2021 година

Предявен е иск за сумата от 5000 лв., представляваща неоснователно обогатяване-авансово платена сума по предварителен договор за покупко-продажба, на отпаднало основание - чл.55 ал.1 предлож.3 от ЗЗД, във вр. чл.88 ал.1 изр.1-во от ЗЗД и във вр. чл.87 ЗЗД и във вр. чл.93 ал.2 изр.1-во от ЗЗД, ведно със законната лихва, считано от подаване на исковата молба – 24.09.2021г. до окончателното изплащане.

Ищцата твърди в исковата си молба, че тя и ответникът сключили на 07.05.2021г. на осн. чл. 19 от ЗЗД, предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, като при сключването на договора ответникът не искал и не представил никакви документи за недвижимия имот в село З., поради което в същия записали, че ищцата купува дворно място с къща и стопански постройки в село З. с площ около 1200 кв.м. Предварителният договор го сключили, тъй като ответникът много искал и държал да му заплати сумата от 5 000 лева като капаро за имота, а ищцата - да има документ за това.

Действителната уговорката между страните била, че ищцата ще закупи имота за сумата от 35 000 лева, като му брой капаро от 5 000 лева, но в предварителния договор той държал да се пише цена от 10 000 лева, както и направили. Уговорили сделката да бъде до 07.07.2021г., когато ищцата ще изплати и остатъка от продажната цена при нотариус. Цената за която се споразумели от 35 000 лева за този имот включвала и цялата покъщнина, която имало в къщата и в дворното място, като помпа за кладенец, косачка за косене на тревата, резачка за дърва, хамак, въобще имота искала да го купи в такова състояние в каквото го гледала заедно с цялото обзавеждане.

На 09.08.2021г. с платежно нареждане за извършване на кредитен превод сина на ищцата - Х.Й. превел на ответника като продавач сумата от 5465 евро по сметката на съпругата на ответника К.В. Х.а, което представлява и част от уговорената цена от 35 000 лева устно и повече от остатъка по предварителния договор. Но след това съпругата на ответника Х.а обратно върнала преведената сума и казала, че сделката е развалена, тъй като не са заплатили сумата до 07.07.2021г. и ще задържи и капарото което е броеено при подписването на предварителния договор. Междувременно от съселяни ищцата и сина и разбрали, че ответникът е изнесъл от имота движимите вещи, сменил е спалните които били вътре в къщата с три стари легла с миришещи дюшеци, хладилника е изнесъл и ред други движими вещи.

На 10.08.2021г. ищцата му изпратила нотариална покана по телепоща, с която кани ответника в 3-дневен срок, считано от получаване на поканата да и възстанови сумата от 5 000 лева , представляваща капаро по предварителния договор и счита, че тъй като продавачът е неизправна страна по предварителния договор същият е развален, поради непредставяне на документи за недвижимия имот ведно с актуални скици и данъчна оценка. Поканата не е получена , като непотърсена.

През м.09.2021г. ищцата узнала, че ответникът продал имота на трето лице с нот. акт за покупко- продажба № 18, том 3, рег. № 2723, дело № 334 от 09.09.2021г. на нотариус Г.Г.

В предварителния договор е определена дата за изповядване на сделката - 07.07.2021 година когато ще се брой и остатъка от продажната суча. По правило договорът за продажба на недвижим имот не е фикс - сделка / сделка, по която задължението трябва да се изпълни непременно в уговореното време /., освен ако страните не са му придали характер на такъв договор. В случая страните не само, че не са му придали такъв характер на сключения договор, но и изрично са посочили в чл. 13 от предварителния договор че всяка от страните може да иска обявяването му за окончателен. Тоест и след 07.07.2021г. страните са продължили да бъдат обвързани от сключения предварителен договор, при който в тежест на всяка от страните съществува задължението да сключи в бъдеще окончателен договор, както и правото да изисква същото от другата страна.

В предварителния договор е уговорен срок за сключване на окончателен договор за продажба - 07.07.2021г. като при изповядване на сделката продавачът трябва да представи необходимите документи за това. Продавачът не е поканил писмено купувача за сключване на окончателен договор в този срок и след това. В случая страните са сключили уговорка за авансово заплащане на част от продажната цена като е уговорена едновременност на престациите - тази на купувача за заплащане на остатъка от цената и тази на продавача за прехвърляне на правото на собственост. Ищцата счита, че предварителният договор не е развален и към момента когато обещаателят е продал целия имот на трето лице, поради което страните са останали обвързани от сключения предварителен договор.

С настоящата искова молба ищцата заявява, че счита предварителния договор за развален с ответника, тъй като е заплатила част от цената по сделката, дори и след

уговорения срок е внесена дори по голяма сума от остатъка на предварителния договор до 10 000 лева, която без обяснения е върната на купувача и по никакъв начин продавача не е комуникирал с купувача в писмена форма.

Редовно призована в открито заседание, ищцата се яви лично и с пълномощника – адв. Н. Ф. от АК-Т., която поддържа иска така, както е предявен.

Ответникът, редовно уведомен за исковата молба, подаде в едномесечния срок и по реда на чл.131 от ГПК писмен отговор, видно от който счита иска за допустим, но неоснователен. Възраженията на ответника са следните:

Както е записано в чл.3 от приложения към исковата молба предварителен договор по чл.19 от ЗЗД, ищцата е платила на ответника 5000 лв. в брой под формата на задатък по описаната в договора сделка, а съгласно чл.4 във връзка с чл.9 от договора ищцата се е задължила за заплати остатъка от продажната цена в деня на изповядването на сделката в нотариална форма, което е договорено да се случи в срок до 07.07.2021 г., когато е крайната дата за изповядване на сделката в нотариална форма. Не е вярно, че конкретния предварителен договор нямал фиксиран характер. Както е видно от чл.2 и чл.9 от договора крайната дата ясно и категорично е фиксирана и това е 07.07.2021 г. До датата 07.07.2021 г. и на самата дата 07.07.2021 г. ищцата не е извършила окончателно плащане на продажната цена по договора, което автоматично я прави виновна за неизпълнение на договора. Поради това и на основание чл.11 от договора доверителят ми е задържал авансовата сума, платена като задатък.

Относно момента на прекратяване на договора в последния абзац на стр.1 от исковата молба ищцата сама признава, че на 09.08.2021 г. ответникът и съпругата му са и казали, че сделката е развалена, тъй като не е заплатила сумата до 07.07.2021 г. и ще задържат капарото, което е било броено при подписването на предварителния договор. Ищцата сама признава обстоятелството, че ответникът е направил пред нея и пред сина и волеизявление за едностранно прекратяване на договора без да определя срок за изпълнение, което волеизявление е достигнало до нея и тя го е възприела еднозначно. Ето защо ищцата няма как да прекрати предварителния договор с подаването на настоящата искова молба, след като сама декларира, че едностранното изявление на ответника за прекратяване на договора е достигнало и е било възприето от нея най-късно на 09.08.2021 г. като същото е манифестирано чрез изрично и недвусмислено изявление от негова страна. □

Ответникът узнал за изпратената от ищцата покана по телепоща с получаването на настоящата искова молба. Ответникът не е виновен за неизпълнение на предварителния договор, защото е изпълнил задължението си да представи необходимите документи, както следва: снабдил се е със скица на имота от 14.05.2021г.; снабдил се е с удостоверение за данъчна оценка на имота от 20.05.2021г.; преди 07.07.2021г. лично е представил на вниманието на ищцата документа за собственост, скицата и удостоверението за данъчна оценка; на 07.07.2021г. ответникът и съпругата му се явили пред нотариус Г.Г. за изповядване на сделката в нотариална форма, но ищцата не се явила, нито изпълнила

задължението си да заплати остатъка по продажната цена. Сумите от сина и /не покриват остатъка от действително уговорената цена 35000 лв./ са преведени едва на 04.08.21 г. и на 05.08.21г., като съпругата на ответника ги е върнала на 09.08.21г., след като ответникът уведомил ищцата, че счита договора за развален поради виновното и неизпълнение и ще задържи остатъка. Ответникът е изправна страна по предварителния договор и не дължи връщане на задатъка /капаро/.

Редовно призван ответникът не се яви лично в открито заседание и се представлява от пълномощника- адв. А. М. от АК-Т., който поддържа писмения отговор и моли иска да бъде отхвърлен като неоснователен.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства прие за установено следното от фактическа страна:

Ищцата-ИВ. ХР. Д., в качеството и на продавач и ответникът – СТ. Д. ХР., в качеството и на купувач, сключили на 07.05.2021г. в писмена форма предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, като продавачът се задължава да прехвърли, а купувачът да купи в срока и при цената, която е договорена следния недвижим имот: „Дворно място с къща и стопански постройки с площ от около 1.2 дка, находящ се в урбанизирана територия на населено място село З.“. В чл. 2 от предварителния договор е уговорена цена и срок, а именно купувачът се задължава да купи, а продавачът да продаде описания в чл.1 от договора недвижим имот за продажна цена в размер на 10000 лв. в срок до 07.07.2021г. В чл.3 е уговорен задатък в размер на 5000 лв., които са част от продажната цена и се предават на ръка в момента на подписване на предварителния договор, който и представлява разписка за получения от продавача задатък.

В чл.4 е уговорено задължението на купувача да заплати на продавача остатъкът в размер на 5000 лв. от продажната цена: в деня на изповядването на покупко-продажбата пред нотариус. Задължение на продавача /чл.5/ е да представи всички необходими оригинални документи, доказващи правото на собственост върху имота, в т.ч. акт за собственост, данъчна оценка, скица; документи, доказващи, че всички текущи и фиксирани разходи в т.ч. ток, вода, телефон и др. подобни са изплатени на кредиторите.. На това съответства право на купувача по чл.8.3. – да получи всички документи, съгласно условията на чл.5. В чл.8.1. и 8.2. от предварителния договор са регламентирани права на купувача: да иска сключване на окончателен договор и изповядване на сделката пред нотариус на уговорената между страните дата и да получи владението на имота на датата, уговорена между страните.

В предварителния договор никъде страните не са фиксирали нито конкретна дата на сключване на окончателен договор в нотариална форма пред нотариус, нито конкретна дата на предаване на владението на имота от продавача на купувача. В чл.5.2. от договора е записано задължение на продавача: да освободи недвижимия имот до деня на изповядване на сделката пред нотариус. Съгласно чл.9 от предварителния договор страните се съгласяват сключването на окончателния договор пред нотариус по местонахождение на имота , по нотариален ред, да се извърши в срок до 07.07.2021г. Най-късната дата за

сключване на окончателен договор в нотариална форма и изповядване на сделката пред нотариус следва да е 07.07.2021г. След тази дата, щом не е сключен договора за покупко-продажба на недвижим имот в нотариална форма, всяка от страните има право да иска на осн. чл.19 от ЗЗД обявяване на предварителния договор за окончателен. Така изрично е регламентирано в чл.13 от предварителния договор, че всяка от страните има право да иска обявяването от съда на предварителния договор за окончателен на осн. чл.19 от ЗЗД, при неспазване на срока за сключване на окончателния договор.

В раздел VI. „Отговорност при неизпълнение“ на предварителния договор са уговорени санкции за всяка една от двете страни. Съгласно чл.11 продавачът има право да задължи авансовата сума получена по чл.3 /5000 лв.-задатък, капаро/ в случай на виновно неизпълнение на задълженията по предварителния договор от страна на купувача. А по силата на чл.12 при виновно неизпълнение на задълженията от страна на продавача той дължи на купувача връщане на получената авансова сума по чл.3 в двоен размер.

Няма спор, че при сключване на предварителния договор на 07.05.2021г. ищцата като купувач е платила на ответника като продавач задатък в размер на 5000 лв. От представените от двете страни писмени доказателства се установи, че на синът на ищцата Х.Й. превел чрез два банкови превода по сметка на съпругата на ответника К.В. Х.а, както следва: на 04.08.2021г. сумата от 2500 евро /с легова равностойност 4872.50 лв./ , а на 05.08.2021г. сумата от 3000 евро /с легова равностойност 5847 евро/ или общо сумата от 5500 евро с легова равностойност 10719.50 лв. /при валутен курс на банката за двата дни 1.949/. Съпругата на ответника с банков превод от 09.08.2021г. превела обратно на сина на ищцата сумата от 5465 евро с легова равностойност 10711.40 лв. /при валутен курс на банката 1.960/.

С покана от 10.08.2021г., изпратена на адреса в гр. П. чрез Телепоща на 11.08.2021г. и върната като „непотърсена“ ищцата кани писмено ответника да и върне задатъка /капаро от 5000 лв. по предварителния договор, поради причина, че тъй като до момента не и е предоставил документи за имота ведно със скици и удостоверение за данъчна оценка за изповядване на сделката в срока до 07.07.2021г. Ищцата е заявила в поканата, че ответникът е неизправна страна, поради което счита предварителния договор за развален. Ответникът получил тази покана като приложение към исковата молба на 20.10.2021г.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 18, том III, рег.№ 2723, дело № 334 от 09.09.2021г. по описа на нотариус Г.Г./съответно вх.рег.№ 4144, акт № 158, том XII, дело № 242/2021г. по описа на СВ-Търговище/, ответникът СТ. Д. ХР. и съпругата му К.В. Х.а , в качеството си на продавачи продали на Р.Ж.Е. в качеството си на купувач, съсобствения си недвижим имот, находящ се в с. З., общ. Т., а именно: УПИ XII-122 в кв.17 с площ от 1100 кв.м. по плана на с.с. заедно с построените в имота вила и стопански постройки, при изрично посочени граници, за сумата от 9000 лв., която купувачът е изплатил на продавачите напълно и в брой. Изобщо няма спор между страните по делото, че недвижимият имот, предмет на предварителния договор от 07.05.2021г., описан в чл.1 от него е същият този, който е продаден с нотариален акт два месеца по-късно – на

09.09.2021г. на друг купувач.

От представените от ответника писмени доказателства се установи, че към момента на сключване на предварителния договор от 07.05.2021г. на името на ответника е бил закупен процесният недвижим имот, по силата на нот. акт № 122, том III, дело № 1259/04.07.1996г. по описа на СВ-Търговище. Ответникът се е снабдил със скица на имота на 14.05.2021г.; с удостоверение за данъчна оценка на имота - на 20.05.2021г.; удостоверение за банковата сметка на съпругата му – на 08.06.2021г.

За изясняване на спора от фактическа страна, съдът разпита общо четирима свидетели-двама свидетели, посочени от ищцата: 1С. Д.-близка на семейството на ищцата и 2.М.Й.-син на ищцата и брат на Х.Й.; и посочени от ответника: 3. К. Х.а – съпруга на ответника и 4. Г.Г.– нотариус в гр. Т. От показанията на първите трима свидетели се установи, че когато е правен пазарлъка на 07.05.2021г. действителната уговорка между страните е била, че цената е 35000 лв., а не 10000 лв., както е записано в предварителния договор и че къщата се продава с всичко, което се намира в нея т.е. така както си е, без да се изнася нещо от нея. При пазарлъка първите двама свидетели направили видео и снимки на имота, изпратили ги на Х.-синът на ищцата, който работи в Б. и който финансирал покупката. Той харесал имота, тогава отишли продавача, купувачката и първата свидетелка при адв. Ф., където е изготвен и подписан предварителния договор и е даден в брой задатък от 5000 лв. от страна на купувача. Уговорката на страните била, че остатъкът от продажната цена ще се плати при сключване на договора с нотариален акт и тогава ще се представят всички необходими документи за имота, а това ще стане когато Х. си дойде във ваканция /отпуск/ от Б.. Писмено уговорения срок за сключване на окончателен договор с нотариален акт е до т.е. най-късно -07.07.2021г. Страните се уговорили в този срок от сключване на предварителния договор до продажбата с нотариален акт продавача за малко да остане в имота, докато си намери квартира в кв. „В.“. Тъй като на Х. не му давали отпуск през м. 07.2021г. той се обадил по телефона и казал на продавача, че ще му дадат отпуск през м.08.2021г. и той се съгласил. За последното св. М.Й. знае от брат си Х., защото постоянно приказвал с брат си по телефона. По делото няма писмени доказателства за изменение на предварителния договор в частта по чл.9 - за срока за сключване на окончателния договор.

От показанията на св. Х.а и св. Г. се установи, че към средата или края на м. 05.2021г. съпругата на продавача занесла всички необходими документи за имота и ги оставила при нотариуса, за да изготви проекта на нотариалния акт. От разговора със съпругата на продавача, нотариусът разбрал, че имотът в с. З. се продава, тъй като са им необходими пари за закупуване на жилище извън гр. Търговище, което са капарирали. Продавачът уведомил по телефона синът на купувачката Иванка, че всички документи за имота са извадени и уведомил продавачката, че трябва на 07.07.2021г. да е сделката. На същата дата продавачът по предварителния договор и съпругата му се явили при нотариуса, но купувачката или нейн представител така и не дошли. Продавачът и съпругата му почакали пред нотариус Г., тя ги попитала къде е купувача, те и отговорили, че го няма, след

което тя ги посъветвала да им се обалят. След това на нотариуса и казали, че купувачите няма да дойдат, тъй като не били готови с парите и нямало да има сделка. Въпреки това и независимо от това нотариусът посъветвал продавача да изчака, защото може през следващите седмици може да има положителна промяна в смисъл купувача да се яви и да има сделка, поради което и документите за имота ги оставили при него. След известно време, може би около две седмици, св. Х.а отишла при нотариус Г. и взела документите за имота, като и обяснила, че сделка няма да има защото купувачите не могат да съберат парите. В края на лятото св. Х.а споделила със св. Г., че са намерили нов купувач, но са изтървали онова жилище, което щели да купуват извън Търговище и което бяха капарирали. През есента – м.09.2021г. имотът в с. З. е продаден с нотариален акт на друг купувач. От показанията на св. Х.а се установи, че до 07.07.2021г., когато е бил крайният срок за сключване на окончателен договор с нотариален акт, продавачът не е изнасял никакви движими вещи от имота. Сторил го е след това. Съдът кредитира показанията на последните две разпитани свидетелки, доколкото те кореспондират изцяло и с писмените доказателства по делото, непротиворечиви са помежду си, а св. Г. е единственият незаинтересован по делото свидетел.

От показанията на св. Д. и св. Й. се установи, че Х., синът на купувачката, си дошъл от Б. през м. 08.2021г. и видял, че от къщата са изнесени движими вещи /леглата, люлката, помпата и др., които ги е имало на снимките/, попитал С. - къде са и двамата като не могли да се разберат С. казал на Х., че разваля предварителния договор.

Няма спор, доколкото ищцата сочи в исковата си молба, че след връщането на 09.08.2021г. на сумата от около 10000 лв., която синът и Х. превел по сметка на съпругата на ответника като част от устно уговорената цена от 35000 лв., продавачът и е казал, че сделката е развалена, тъй като не са заплатили цялата сума до 07.07.2021г. и ще задържи капарото.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Предявеният иск е за неоснователно обогатяване, получено на отпаднало основание. Претенцията на ищцата, като купувач по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, за връщане на дадения задатък в размер на 5000 лв., която ответникът е задържал, е обоснована с неизпълнение на ответника, като продавач по същия договор, на задължението за представяне на необходимите документи за недвижимия имот ведно с актуални скици и удостоверение за данъчна оценка и на задължение да остави всички движими вещи в имота, намирали се там при сключване на предварителния договор, поради което предварителният договор е развален от купувача и това е заявено в исковата молба.

Страните са били обвързани от предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който отговаря на законовите изисквания по чл.19 ал.1 и ал.2 от ЗЗД – сключен в писмена форма; съдържа уговорки за имота и за цената. Макар, че в предварителния договор описанието на недвижимия имот-обект на договорните отношения

да се изчерпва с това, че е дворно място с къща и стопански постройки, с площ на дворното място от около 1.2 дка в урбанизираната територия на село З., без посочване на номер и граници, съдът установи, че за страните няма никакво съмнение за кой точно недвижим имот са уговорките, а и от приложените към писмения отговор нотариален акт, скица на ПИ и удостоверение за данъчна оценка, имотът се идентифицира в пълна степен. Непълнотата на описанието на имотите в един предварителен договор не е липса на предмет като съществено условие на сделката, ако идентифицирането е осъществено по такъв начин, който доказва достатъчно точната воля на страните за определен обект. Съдът изразява в диспозитива на решение по чл.19 ал.3 от ЗЗД онова пълно описание на същия обект, което ще констатира от събраните допустими доказателства /Р № 551 от 29.IV.1975 г. по гр. д. № 120/75 г., I г. о. на ВС/. От свидетелските показания, представени от двете страни и с оглед разпоредбата на чл.164 ал.1 т.3 от ГПК и във вр. чл. 20 ЗЗД се установи, че действителната договорка между страните е за цена в размер на 35000 лв., като несъмнено продавачът заплатил авансово като част от продажната цена и като задатък сумата от 5000 лв. Изрично уговореният срок за сключване на окончателен договор в нотариална форма е до 07.07.2021г. т.е. крайният срок е 07.07.2021г., което не се е осъществило. Няма анекси или друго допълнително споразумение в писмена форма за изменение на предварителния договор в частта за срока за сключване на окончателен договор. Срокът съставлява падежът на задължението на всяка от страните по предварителния договор, след изтичането на който възниква правото както за продавача, така и за купувача, в рамките на съществуващото облигационно отношение да търсят реално изпълнение на своето вземане чрез предявяване на иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД, съответно да претендират обезщетение по реда на чл. 79 и сл. ЗЗД. В този смисъл напр. Решение № 1210 от 19.11.2008 г. на ВКС по гр. д. № 3804/2007 г., IV о., ГК.

Продавачът още до 20.05.2021г., както се установи от писмените доказателства и показанията на св. Г. изпълнил задължението си по чл.5.1. от предварителния договор - да набави всички необходими документи за изповядване на сделката по нотариален ред, доказващи правото на собственост върху имота и изпълнението на особените изисквания на закона в т.ч. и скица и удостоверение за данъчна оценка. Посочените документи се представят на нотариуса. Няма изискване по договора тези документи да се представят на купувача така, както например е изрично записано в чл.5.3. за друг вид документи. Нотариусът подготвил писмено проекта на нотариалния акт, продавачът се явил пред нотариуса в деня на 07.07.2021г. Купувачката, както и синът и в Белгия са били уведомени за сделката от продавача по телефона, купувачката или нейн представител не се явили на 07.07.2021г., но не се явили и след това докато документите били при нотариуса в продължение на поне две седмици.

По отношение на твърдяното от ищцата в исковата молба задължение на продавача да продаде имота заедно с цялото обзавеждане в къщата и в двора в т.ч. помпа за кладенец, косачка за трева, резачка за дърва, хамак и пр.: В предварителния договор от 07.05.2021г. за покупко-продажба на недвижим имот, сключен в писмена форма, която е и форма за



действителност, никъде няма условие или клауза, в която да се сочи, че недвижимият имот се продава напр. с цялата покъщнина, или с цялото обзавеждане, или с всички движими вещи, намиращи се в него към момента на сключването му. Към договора няма и опис, или протокол, или друг документ, в който да са посочени движими вещи, които се продават заедно с недвижимия имот т.е. един вид като неразделна част от него. В друго писмено доказателство, изходящо от ищцата – писмена покана от 10.08.2021г. за връщане на капарото от 5000 лв., считайки че предварителният договор е развален, поради неизпълнение от ответника се сочи, че неизпълнението касае задължение за представяне на документите за имота ведно със скица и удостоверение за данъчна оценка в срок до 07.07.2021г., а не задължение за оставяне в имота на цялото обзавеждане, покъщнина, движими вещи в къщата и в двора. От показанията на св. Д., св. Й. и на св. Х.а се установи, че при първоначалния оглед на имота и „пазарлъка“ преди подписване на предварителния договор, страните се договорили гласно, че от къщата нищо няма да се изнася. И действително до датата на сделката -07.07.2021г. продавачът на имота и съпругата му абсолютно нещо не са изнесли от къщата. Изнесли са багаж след това, след срока за сключване на окончателен договор с нотариален акт.

След връщането на 09.08.2021г. на сумата от около 10000 лв., която синът на ищцата - Х. превел по сметка на съпругата на ответника като част от устно договорената цена от 35000 лв., продавачът и е казал, че сделката е развалена, тъй като не са заплатили цялата сума до 07.07.2021г. и ще задържи капарото. Няма спор, че това изявление на продавача е достигнало до купувача. В разпоредбата на чл. 87, ал. 2 ЗЗД са предвидени хипотези, при които кредиторът може да развали договора без отправяне на искане за изпълнение в подходящ срок. Става въпрос за безусловно изявление за разваляне на договора, което е приложимо при настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът носи отговорност; или при безполезност на изпълнението, настъпила в резултат на забава на длъжника; или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време /фикс сделки/. В конкретния казус, съдът намира, че е налице втората хипотеза – безполезност на изпълнението, в резултат на забава на купувача, доколкото както се установи от показанията на св. Георгиева, продавачът е искал да продаде имота, за да може с получените пари да закупи жилище извън Търговище, което капарирал, но тъй като не получил цената за имота в с. 3. навреме сделката пропаднала.

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 ищецът да е установил, 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. Съдът се придържа към практиката на ВКС, напр. Решение № 203 от 30.01.2012 г. на ВКС по т. д. № 116/2011 г., II т. о., ТК.

В конкретния случай по настоящото дело

ищцата не доказва, че е изправна страна по предварителния договор. Не се доказва и, че ответникът виновно не е изпълнил задължения по договора, за които последният носи отговорност. Напротив доказва се, че до изтичане на срока за сключване на окончателен договор в нотариална форма на 07.07.2021г. ответникът е изпълнил задължението си да осигури и представи пред нотариуса всички необходими документи за изповядване на сделката по нотариален ред, доказващи правото на собственост върху имота и изпълнението на особените изисквания на закона в т.ч. и скица и удостоверение за данъчна оценка, както и че до изтичане на срока -07.07.2021г. продавачът не е изнасял движими вещи и покъщнина от имота, доколкото имало такова гласно уговорено преддоговорно задължение. След като купувачът не се е явил за сключване на окончателния договор пред нотариуса на 07.07.2021г. и не е заплатил остатъкът от цената до пълния размер, продавачът е реализирал правото си по чл.11 във вр. чл.7 от предварителния договор – да задържи получената по чл.3 от същия договор като задатък сума в размер на 5000 лв.

Съобразявайки изложеното, съдът счита, че така предявеният иск не е доказан, поради което и следва да се отхвърли като неоснователен. Отделен въпрос е, че право на всяка от страните по предварителния договор може да търси правата си по реда на чл.19 ал.3 от ЗЗД или чл.79 ЗЗД.

С оглед изхода на спора ищцата следва да заплати направените от ответника разноси в размер на 580 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение, на осн. чл.78 ал.3 от ГПК.

Въз основа на изложените мотиви, съдът

## **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ предявения от ИВ. ХР. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: с. З., общ. Т., ул. „Г. Р.“ № 8, съдебен адрес гр. Т., ул. „Л.“ № .., вх.Б, ет.1, офис 3, чрез пълномощник - адв. Н.Ф. от АК-Т. против СТ. Д. ХР., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр. П., ул. „П. Х.“ № .., ет., ап... съдебен адрес: гр. Т. ул. „Л.“ № .., вх... ет., кантора 6, адв. А.М. от АК-Търговище, иск за заплащане на сумата от 5000 лв., представляваща неоснователно обогатяване-авансово платена сума по предварителен договор за покупко-продажба, на отпаднало основание - чл.55 ал.1 предлож.3 от ЗЗД, във вр. чл.88 ал.1 изр.1-во от ЗЗД и във вр. чл.87 ЗЗД и във вр. чл.93 ал.2 изр.1-во от ЗЗД, ведно със законната лихва, считано от подаване на исковата молба – 24.09.2021г. до окончателното изплащане, като НЕОСНОВАТЕЛЕН.

ОСЪЖДА ИВ. ХР. Д., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: с. З., общ. Т., ул. „Г. Р.“ № .... съдебен адрес гр. Т., ул. „Л.“ № .., вх..., ет., офис 3, чрез пълномощник - адв. Н.Ф. от АК-Търговище ДА ЗАПЛАТИ на СТ. Д. ХР., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес гр. П., ул. „П. Х.“ №..., ет., ап..., съдебен адрес: гр. Т., ул. „Л.“ № .., вх., ет.... кантора 6, адв. А.М. от АК-Търговище, направените по делото разноси в размер на 580 лв. за заплатено

адвокатско възнаграждение, на осн. чл.78 ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване в двуседмичен срок от връчването му на страните пред Окръжен съд- Търговище.

**Съдия при Районен съд – Търговище:** \_\_\_\_\_