

РЕШЕНИЕ

№ 281

гр. София, 15.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Е СЪСТАВ, в публично заседание на девети декември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Рени Коджабашева

Членове: Йоана Генжова

Антоанета Г. Ивчева

при участието на секретаря Капка Н. Лозева
като разгледа докладваното от Антоанета Г. Ивчева Въззивно гражданско дело № 20211100507619 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 - 273 ГПК.

С Решение № 72062 от 13.04.2020 г., постановено по гр. д. № 51055/2018 г. по описа на СРС, I ГО, 26-ти състав, поправено по реда на чл. 247 ГПК с Решение № 20066370 от 12.03.2021 г., е отхвърлен предявения от Д. П. П. срещу Х.Г.Х. осъдителен иск с правно основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД за заплащане на сумата от 8812 лева, представляваща капаро /задатък/ в двоен размер за неизпълнение на задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.05.2018 г., ведно със законната лихва забава, считано от 28.05.2018 г. до окончателното плащане.

Решението е постановено при участието на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК) като трето лице помагач на страната на ответника.

Недоволен от постановеното решение останал ищецът в първоинстанционното производство Д. П. П., предвид което депозирал въззивна жалба срещу съдебния акт. Жалбоподателят заявява оплаквания за недопустимост на първоинстанционното решение в частта, в която предявеният иск е отхвърлен за разликата над сумата от 4406 лева до сумата от 8812 лева, поради допуснатото от СРС съществено процесуално нарушение, изразяващо се произнасяне по несъществуваща искова претенция (свръх петитум). Причина на последното станало липсата на произнасяне от страна на районния съд по изрично направено в съдебно заседание, проведено на 25.02.2019 г., изменение на иска чрез неговото

намаляване в резултат на извършено в хода на първоинстанционното производство частично плащане в размер на 4406 лева. Изразява се становище и за неправилност на съдебния акт поради неправилна преценка на събраните по делото доказателства и неправилно приложение на материалния закон. Поддържа, че неправилно решаващият състав е приел, че ответникът не е изпълнил задълженията си по т. 3 и 16 от предварителния договор за покупко продажба за набавяне на необходимите за сключване на окончателния договор документи в уговорения между страните срок поради обективна невъзможност, предизвикана от държавни или общински органи, учреждения или институции. Последното се обосновава с твърдение за допуснато от ответника нарушение на чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗКИР, изразяващо се в непредоставяне на службата по геодезия, картография и кадастър при поискване акт, удостоверяващ правата му върху имота, в производството по създаване на кадастралния регистър, одобрен със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, в който по партидата на недвижимия имот – предмет на процесния предварителния договор, е вписан титуляр на правото на собственост, различен от действителния. Поддържа, че с бездействието си ответникът е допринесъл за недостоверните данни в кадастралния регистър, съответно и за своевременното издаване на схема на имота. Същевременно поддържа, че допуснатата неточност в кадастралния регистър била публично известна, считано от 14.01.2011 г. – датата на обнародване на Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, като ответникът е имал възможността при полагане на необходимата грижа при водене на своите работи да констатира нейното наличие и да предприеме необходимите действия за нейното отстраняване преди сключване на предварителния договор. Навеждат се доводи за неправилност на извода на районния съд, че изявлението на ищеца за разваляне на предварителния договор не е породило целеният ефект, тъй като купувачът не бил предоставил на продавача допълнителен подходящ срок за изпълнение на задълженията му по т. 3 и 16 от предварителния договор, в съответствие на изискванията по чл. 87 ЗЗД. Жалбоподателят счита, че в настоящата хипотеза е приложима разпоредбата на чл. 93 ЗЗД, тъй като уговореният между страните задатък освобождавал изправната страна от необходимостта да спазва реда по чл. 87 ЗЗД. Същевременно твърди допълнително изявление за разваляне на договора да е връчено да ответника на 11.12.2019 г. – факт осъществил се след приключване на съдебното дирене по делото, но не взет предвид от СРС при произнасянето му по същество на спора. Моли решението, постановено от СРС, да бъде отменено, а предявения иск – уважен. Претендират се разноски.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от въззиваемия (ответника) Х.Г.Х., с който поддържа становище за неоснователност на оплакванията за пороци на първоинстанционния съдебен акт. Навеждат се твърдения, че незабавно след сключване на предварителния договор ответникът бил предприел в изпълнение на поетите задължения всички зависещи от волята му действия, вкл. и по чл. 38 ЗКИР, за които купувачът бил наясно. Позицията се на съдебната практика поддържа, че наличието на административни пречки за снабдяване с необходимите документи за сключване на окончателния договор не следвало да бъде вменено в негова вина. Същевременно изявление за тяхната липса не се съдържало в договора. Моли за потвърждаване на постановеното

решение. Претендира разноски за производството пред СГС.

Третото лице-помагач Агенция по геодезия, картография и кадастър не изразява становище по въззивната жалба на ищеца.

Постъпила е и частна жалба срещу определението на съда № 163612 от 24.07.2020 г., постановено по реда на чл. 248 ГПК, с което е отхвърлено искането на ищеца за изменение на решението в частта за разноските. Иска се от съда да отмени обжалвания съдебен акт като неправилен и вместо него да бъде постановен друг, с който адвокатското възнаграждение да бъде определено в минимален размер, изчислен по реда на чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, като бъде съобразено обстоятелството, че материалният интерес по делото е 4406 лева.

В срока по чл. 276, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на частната жалба, с който същата се оспорва с твърдения за неоснователност и се моли за потвърждаване на атакувания съдебен акт като правилен и законосъобразен.

Софийски градски съд, като съобрази доводите на страните и събраните писмени и гласни доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Страните не спорят, а и от приетия като писмено доказателство по делото предварителен договор от 28.05.2018 г. за покупко-продажба на недвижим имот, носещ подписите на страните по него, се установява, че на 28.05.2018 г. ответникът Х.Г.Х., в качеството си на продавач, и ищецът Д. П. П., в качеството на купувач, са постигнали съгласие в срок до 20.06.2018 г. да сключат окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот, като продавачът се задължил да прехвърли право на собственост върху апартамент № 119, находящ се в гр. София, район „Витоша“, ул. „*****“ 1, с площ от 25,13 кв.м., с прилежащо избено помещение № 13 с площ от 2,15 кв.м., както и 0,318 ид.ч. от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, а купувачът приел да заплати продажна цена в размер на 44 006 лева. Установено е, че страните са договорили купувачът да заплати на продавача задатък в размер на 4406 лева на 28.05.2018 г., след подписване на предварителния договор, осъществяването на което обстоятелство не е спорно между страните, а и се потвърждава от представеното по делото, неоспорено от ответника, платежно нареждане. Остатъкът от продажната цена в размер на 39 600 лева страните уговорили да бъде заплатена в деня на сключване на окончателния договор, преди вписването му в Агенция по вписванията.

Съгласно чл. 15 от договора, страните поставили като условие, че при забава на продавача в изпълнението на поетите с договора задължения, продължила повече от 7 дни, купувачът да има право да развали договора с отправено до продавача едностранно писмено волеизявление и да иска връщане на платеното капаро в двоен размер. Към момента на подписване на предварителния договор продавачът представил като документ, установяващ правото му на собственост – договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредба за държавните имоти от 29.03.1994 г. По смисъла на чл. 16 от договора, продавачът поел задължение да представи при подписването на

окончателния договор и следните документи: схема на самостоятелен обект, удостоверение за данъчна оценка, удостоверение за тежести.

Приет като писмено доказателство е съставеният по реда на чл. 593 ГПК Констативен протокол № 47, том I, рег. № 2153/2018 г., съгласно който на 20.06.2018 г. пред нотариус Л. Л., рег. № 044 на НК, се явили страните Х.Г.Х. и Д. П. П. във връзка със сключения между тях на 28.05.2018 г. предварителен договор за покупко-продажба. Установява се, че продавачът е представил пред нотариуса следните документи: договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредба за държавните имоти от 29.03.1994 г.; удостоверение за данъчна оценка, издадена по реда на чл. 264, ал. 1 ДОПК, с изх. № 7202049824/14.06.2018 г., издадена от СО, Дирекция ОП; стикери с № 1542031, 1542031; Служебна бележка за извършена преномерация, издадена на 30.05.2018 г. от СО, район „Витоша“; удостоверение за семейно положение, съпруг/а и деца с изх. № РВТ18-УГ01-8217/15.06.2018 г., издадена от СО, район „Витоша“; три броя квитанции за заплатен ток, вода и данъци за имота. Установява се направено от ответника изявление, че изискуемата по договора кадастрална схема на имота ще бъде издадена едва след корекция в КККР, както и че към момента същият се намирал в невъзможност да се снабди с удостоверение за тежести на имота, тъй като за неговото издаване била необходима схема на апартамента от СГКК.

По делото е приет като писмено доказателство протокол, съгласно който на 28.06.2018 г. в офиса на трето за спора лице – „Н.Н.И.“ ЕООД се явили ищецът Д. П. П., придружен от адв. В.М., САК, ответникът Х.Г.Х., придружен от своята сестра Л.Е., и Н.В. като представител на „Н.Н.И.“ ЕООД. Видно от същия, ищецът заявил пред ответника, че няма повече интерес от закупуването недвижимия имот, предмет на сключения между тях на 28.05.2018 г. предварителен договор за покупко-продажба, поради допусната от ответника забава в снабдяването с необходимите документи за окончателното нотариално оформяне на сделката. Ищецът заявил желание да му бъде възстановено капарото, както и да му бъде платено обезщетение по чл. 15 от предварителния договор в размер на капарото или общо сумата от 8812 лева. В протокола е посочено, че на ответника е било предоставено уведомление, съдържащо предоставен от ищеца срок за връщане на капарото и за плащане на обезщетението, както и че ответникът отказал да подпише уведомлението и напуснал срещата, заедно със сестра си. Протоколът носи подписите на Д. П. П., адв. В.М. и Н.В..

По делото е прието като писмено доказателство съобщение, изпратено до ответника чрез „Български пощи“ ЕАД по реда на препоръчаните кореспондентски пратки, в което се съдържа изявление на ищеца, че на основание чл. 87 ЗЗД разваля сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба, тъй като поради забавата на ответника да изпълни задължението си да прехвърли собствеността върху недвижимия имот, предмет на сделката, престацията била станала безполезна. Чрез съобщението е отправена и претенция до ответника за заплащане на двойния размер на капарото – 8812 лева, на основание чл. 15 от предварителния договор. Факта на получаване на посочения документ не се установява по делото, тъй като в представеното с тази цел известие за доставяне не фигурира индивидуализация на пратката, получена на 09.07.2018 г. лично от ответника.

Като писмено доказателство по делото е представена издадена на 09.07.2018 г. от АГКК, Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София Схема № 15-465048 на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1930.634.1.14 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Витоша, ул. „*****”, с предназначение на имота: жилище, апартамент, с площ от 25,13 кв.м., с прилежащи части: мазе № 13 от 2,54 кв.м., 0,318 % ид.ч. от общите части на сградата, собственост на Х.Г.Х..

Като писмени доказателства по делото са представени още: договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 29.03.1994 г.; договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.09.2003 г., обективиран в нотариален акт № 163, том V, рег. № 8011, дело № 753/2003 г.; договор за покупко-продажба на недвижим имот от 24.03.2008 г., обективиран в нотариален акт № 19, том II, рег. № 4854, дело № 196/2018 г.; писмо, вх. № 5062816/09.04.2019 г., на АГКК; досие на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1930.634.1.14; Заявление, вх. № 01-196026-30.05.2018 г.; документ за платена държавна такса за заявени услуги по заявление, вх. № 01-196026-30.05.2018 г. От посочените се установява, че на 09.07.2018 г. е изменен кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/, като вместо Невена Х.а Тонева, с нотариален акт № 163/30.09.2003 г., като собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1930.634.1.14 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, обнародвана в ДВ, бр. 5 от 14.01.2011 г., е вписан Х.Г.Х., с договор от 29.03.1994 г. Посочената промяна е извършена в резултат на подадено на 30.05.2018 г. заявление за нанасяне на промени в КРНИ и за издаване на схема на СОС, подадено от Л.Е., в качеството ѝ на упълномощено от Х.Г.Х. лице.

Видно от извършеното саморъчно отбелязване върху Заявление, вх. № 01-196026-30.05.2018 г., на 13.07.2018 г. ответникът е получил схемата на процесния самостоятелен обект на собственост с идентификатор 68134.1930.634.1.14.

Като писмено доказателство по делото е представен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01.11.2018 г., обективиран в Нотариален акт № 112, том, VI, рег. № 1543, дело № 106 от 2018 г., от който се установява, че на 01.11.2018 г. ответникът Х.Г.Х. е прехвърлил на трето за спора лице – А.М.С. правото си на собственост върху процесния недвижим имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1930.634.1.14 по КККР, одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в гр. София, район Витоша, ул. „*****”.

Не е спорно между страните, а и от представеното като писмено доказателство по делото платежно нареждане се установява обстоятелството, че на 01.11.2018 г. ответникът е възстановил на ищеца платеното от него капаро, ведно със законната лихва върху сумата, считано от 28.05.2018 г., или общо сумата от 4599,76 лева.

Като писмено доказателство по делото пред въззивната инстанция е представено уведомление за разваляне (отказ) на сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба от 28.05.2018 г., връчено на

ответника на 11.12.2019 г., видно от извършеното върху документа отбелязване лично от последния.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетелите Л.Е. и Н.В..

При разпита на св. Е. – сестра на ответника, се установява, че веднага след сключване на предварителния договор между страните ответникът, придружен от свидетелката, отишъл в АГКК да подаде документи за издаване на схема на апартамента, предмет на договора, но установили несъответствие по отношение на вписания в регистъра титуляр на правото на собственост върху имота, като вместо ответникът като собственик било вписано друго лице – Н.Т.. След което двамата отишли в Агенция по вписванията, от където се снабдили с копие на нотариалния акт на Н.Т. и го подали в АГКК, но вече фигурирал нов собственик – В.-Т.. Ето защо се наложило отново да отидат до Агенция по вписванията за копие на последващия нотариален акт и отново да го занесат в АГКК. Свидетелката изяснява, че през цялото време били придружавани от брокер от „Н.Н.И.“ ЕООД на име Н.. През ден, два ходили да проверяват дали грешката е била изчистена и да вземат скица на имота. Впоследствие се оказало, че не било възможно да се извади скица само с копие от нотариалния акт на В.-Т., поради което ответникът и свидетелката започнали да дежурят пред нейния апартамент и я открили една събота. През време на отпуската на последната тримата отишли до АГКК, където чак при второто им посещение В.-Т. успяла да осъществи контакт със служителите. В крайна сметка на 09.07.2018 г. получили схемата с правилно отбелязан собственик на имота, за което обстоятелство уведомили купувача. Свидетелката изяснява, че действително ищецът им бил предоставил едноседмичен допълнителен срок, който обаче е бил недостатъчен за набавяне на кадастралната схема за имота.

При разпита на св. В. – роднина на ищеца, се установява, че същият в качеството си на брокер на недвижими имоти към „Н.Н.И.“ ЕООД е оказал съдействие при сключване на предварителния договор между страните. Изяснява, че пречка за сключването на окончателния договор било непредставена от ответника скица на имота, предмет на сделката, с което обстоятелство ищецът не бил запознат към датата, на която следвало да бъде сключен между страните окончателния договор. Свидетелят разбрал за съществуващото в кадастъра несъответствие по отношение на имота след сключване на предварителния договор. След установяване на проблема свидетелят придружил еднократно ответника и неговата сестра до АГКК с цел събиране на информация за неговото отстраняване, както и до апартамента на лицето, вписано като собственик на процесния имот. Изяснява, че ответникът не е искал от него по-нататъшно съдействие, като казал, че всичко върви по план. Посочва, че купувачът предоставил допълнителен срок на продавача за изпълнение на поетите с предварителния договор задължения.

Настоящата съдебна инстанция приема показанията на свидетелите за достоверни, тъй като, преценени по правилата на чл. 172 ГПК, са последователни, житейски и правно логични, като не се доказва свидетелите да са заинтересовани от изхода на правния спор, предмет на делото. Въпреки наличието на противоречия в някои детайли, това не може да доведе до извод за тяхната недостоверност, а се

дължи по-скоро на изминалия период от време. Същественото е, че субективните им възприятия по отношение на правнорелевантните факти са формирани непосредствено и са взаимно кореспондиращи си, включително свидетелите ги потвърждават, под страх от наказателна отговорност.

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

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав намира, че обжалваното решение е валидно, но частично недопустимо.

В тази връзка следва да се отбележи, че с исковата молба първоинстанционният съд е сезиран с осъдителен иск с правно основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД за заплащане на двойния размер на задатъка по сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот на 28.05.2018 г. Ищцовата претенция е била предявена първоначално за сумата от 8812 лева (2 x 4406 лева), като в хода на първоинстанционното производство (о. с. з. от 25.02.2019 г.) е била намалена по реда на чл. 214, ал. 1 ГПК до сумата от 4406 лева.

Принципът за диспозитивното начало в гражданския процес, установен в разпоредбата на чл. 6, ал. 2 ГПК, предвижда, че предметът на делото и обемът на дължимата защита и съдействие се определят от страните. Ето защо и съдът следва да се произнесе единствено в рамките на предявения от ищеца иск, индивидуализиран с неговото основание и петитум. Тъй като видът и обемът на търсената защита се сочат от ищеца, то и в настоящия случай СРС не е имал правомощието да отхвърля предявения осъдителен иск до размера на 8812 лева, а единствено до предявения за разглеждане пред съда размер от 4406 лева, до който размер искът е намален, респективно следва да се счита за предявен, като за разликата над този размер произнасянето на съда е извън обема на заявената от ищеца защита, т. е. налице е свръх петитум, поради което в тази част същото се явява недопустимо. Доколкото въззивната инстанция следи служебно за допустимостта на решението в обжалваната част, то по изложените съображения и на основание чл. 270, ал. 3 ГПК първоинстанционното решение подлежи на обезсилване в частта, в която СРС е отхвърлил ищцовата претенция за заплащане на двойния размер на задатъка по сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот на 28.05.2018 г. за разликата над 4406 лева до 8812 лева.

В останалата част решението на СРС е допустимо. Досежно неговата правилност настоящият въззивен състав намира наведените от ответника с въззивната жалба доводи за неправилност за неоснователни по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 93, ал. 1 ЗЗД задатъкът служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение. Според ал. 2 на чл. 93 ЗЗД, ако страната, която е дала задатъка не изпълни задължението си другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка. Ако

задължението не е изпълнено от страната, която е получила задатъка другата страна при отказ от договора може да иска задатъка в двоен размер. Задатъкът е договорна клауза с акцесорен характер, чрез която се обезпечава изпълнението на задължението и се обезщетяват вредите от неизпълнението. Функциите на задатъка 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 /в този смисъл е и трайната практика на ВКС – напр. решение № 865/23.12.2010 г. по гр. д. № 1831/2009 г., IV ГО, решение № 110/29.06.2017 г. по гр. д. № 3868/2016 г., III ГО, решение № 198/17.01.2020 г. по гр. д. № 661/2019 г., III ГО, решение № 120/31.07.2019 г. по гр. д. № 992/2018 г., III ГО, решение № 474/13.07.2010 г. по гр. д. № 457/2009 г., IV ГО, и др. /. Уговорката за задатък освобождава изправната страна от необходимостта да спазва реда по чл. 87 ЗЗД, като кредиторът не следва да дава допълнителен срок за изпълнение с предупреждението, че при неизпълнение и в този допълнителен срок ще смята договора за развален. Уговореният задатък предоставя това право на изправната страна – чл. 93, ал. 2 ЗЗД.

Основателността на предявената искова претенция по чл. 93, ал. 2 ЗЗД се предпоставя от осъществяването в обективната действителност на следните материални предпоставки (юридически факти): 1) валидно сключен между страните договор, чието изпълнение да е обезпечено с даване на задатък /капаро/; 2) виновно неизпълнение от страната, която е получила задатъка; 3) отказ от договора от другата страна – тази, която е дала задатъка, като последната трябва да е изправна – да е изпълнила задълженията си по договора или да е готова да престира; 3) спазване на особените изисквания, предвидени в договора – аргумент от чл. 9 ЗЗД.

По делото се установи наличието на валидно сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на вещни права върху недвижим имот, съдържащ уговорка за заплащане на капаро в размер на 4406 лева, както и заплащането му. Установи се, че на уговорената между страните по силата на чл. 9 от предварителния договор крайна дата за сключване на окончателен договор (20.06.2018 г.) ответникът в качеството си на продавач не предоставил необходимите за изповядването на сделката документи, а именно: схема на самостоятелен обект и удостоверение за тежести. С това си поведение ответникът не изпълнил задължението си по чл. 16 от предварителния договор. Следователно правният спор между страните е концентриран върху обстоятелството, действал ли е ответникът виновно, съответно била ли е налице обективна пречка за изпълнение на поетото задължение. В тази връзка по делото се установи записване в кадастралния регистър на процесния недвижим имот на друг собственик, различен от титуляра на това право – ответника, което несъответствие било отстранено на 09.07.2018 г. – след изтичане на крайния срок за сключване на окончателния договор между страните.

Въззивника се позовава на извършено от ответника нарушение на чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗКИР, което станало причина за допуснатото несъответствие. Посочената разпоредба вменява административноправно задължение на собствениците на недвижимите имоти – обект на кадастъра в производството по създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри да представят на служител от службата по геодезия, картография и кадастър или на лицето, определено със заповедта по чл. 35, ал. 2, съответно по чл. 35б, ал. 2 ЗКИР, при поискване акт, удостоверяващ правата им върху имота, както и да му предоставят и други данни съгласно наредбата по чл. 31 ЗКИР. Това задължение възниква при поискване, като за неговото изпълнение се съставя удостоверителен документ (чл. 38, ал. 3 ЗКИР). По делото не са ангажирани, респективно събрани доказателства в производството по създаване на КККР, одобрени с процесната Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, да е отправено до ответника подобно искане за предоставяне на акт, удостоверяващ правото му на собственост върху имота, предмет на предварителния договор. Тук следва да се изясни, че относно правото на собственост и другите вещни права, данните в кадастралната карта са доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, доколкото информационният носител на тези данни има доказателствено значение. Ето защо ЗКИР борава с широк набор от източници, сред които реда по чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗКИР е субсидиарен. Съгласно чл. 37 ЗКИР органите по приходите към общинските администрации при поискване от Агенцията по геодезия, картография и кадастър са длъжни да предоставят на службите по геодезия, картография и кадастър данни за недвижимите имоти и за собствениците им, съдържащи се в съхраняваните от тях регистри. Министерството на регионалното развитие и благоустройството предоставя на Агенцията по геодезия, картография и кадастър данни за име, единен граждански номер и постоянен и/или настоящ адрес на физическото лице, за нуждите на кадастъра. Службите по вписванията предоставят наличните данни в книгите по вписванията в цифров или в писмен вид. Съгласно чл. 41, ал. 2 ЗКИР данните за собствениците и носителите на други вещни права, както и за актовете, от които те черпят правата си, се набират от регистрите към картите и плановете; представените актове по чл. 38, ал. 1, т. 3; регистрите на общинската и държавната собственост; регистрите на органите по приходите към общинските администрации; регистър на населението – национална база данни „Население“; службите по вписванията.

По аргумент от чл. 12 ЗЗД добросъвестността на страните следва да се преценява в процеса на воденето на преговори и към момента на сключването на съответния договор. Видно от съдържанието на процесното съглашение, ответникът не е декларирал или заявил невярно обстоятелство при неговото сключване, а именно, че данните за принадлежността на правото на собственост са правилно отразени в КР на имота. Не съществува и правна и житейска логика за подобна декларация, защото допуснатото несъответствие не лишава ответника от правото му на собственост. Ето защо несъдържателно се явява наведеното във въззивната жалба възражение за допусната от ответника недобросъвестност при сключване на предварителния договор. Напротив, в случая е налице добросъвестност, извън обичайната, каквато вменява разпоредбата на чл. 12 ЗЗД. На първо място, от свидетелските показания се установява, че освен да стартира

административната процедурата по отстраняване на допуснатото несъответствие веднага след неговото узнаване, ответникът е извършил редица действия по издирване на лицето, погрешно вписано като титуляр на правото на собственост върху имота, а също така е придружил последното на два пъти до АГКК. Независимо, че по отношение на продължителност на периода, необходим за отстраняване на несъответствието и издаването на схемата на процесния имот (30.05.2018 г. – 09.07.2018 г.), ответникът не е имал нито правната, нито фактическата възможност да влияе, той е извършил действия, надхвърлящи очакваните в подобни хипотези, с цел точното изпълнение на поетите по чл. 16 от предварителния договор задължения. Настоящият състав не може да подмине и обстоятелството, че допълнително установения в чл. 15 от предварителния договор седемдневен срок за изпълнение на задълженията на ответника, поети по силата на същия, е фактически недостатъчен в настоящия случай, доколкото неговото спазване е поставено в зависимост от чуждо поведение – на служителите, заети в държавната администрация в лицето на АГКК, както и на лицето, вписано в КР на имота, за които обстоятелства ищецът е бил наясно към 20.06.2018 г.

Ето защо настоящата инстанция се солидаризира с изводите на решаващия състав на СРС и приема, че в настоящата хипотеза неизпълнението не би могло да се вмени във вина на ответника, тъй като и записването в кадастралния регистър на процесния недвижим имот на друг собственик, различен от титуляра на това право, и периодът на отстраняване на това несъответствие имат характер на обективна пречка за своевременното изпълнение на поето от ищеца задължение по чл. 16 от предварителния договор да предостави необходимите за сключването на окончателния договор документи.

Поради изложеното, въззивната жалба е частично основателна, а решението в посочената част е недопустимо и като такова следва да бъде обезсилено. При съвпадане на крайните изводи на въззивния съд с тези на първоинстанционния съд, в останалата част обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

По подадената частна жалба срещу Определение № 163612 от 24.07.2020 г., постановено по гр. д. № 51055/2018 г. по описа на СРС, I ГО, 26-ти състав:

Съдът приема, че доколкото районният съд е приел, че предявената искова претенция е неоснователна, като същевременно ответникът е претендирал разноски по делото, то отговорността за същите правилно е поставена в тежест на ищеца. По делото са приети квитанция за заплащане на такса за издаване на съдебно удостоверение в размер на 5 лева, договор за правна помощ, сочещ уговорено и платено от ответника възнаграждение за адвокат в размер на 1000 лв., представен е списък по чл. 80 ГПК и правилно районният съд е присъдил тези разноски в тежест на ищеца прилагайки разпоредбите на чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК. Като съобрази материалният интерес, предмет на делото, броят на проведените публични съдебни заседания пред СРС (четири), сложността на делото от фактическа и правна страна, характера и естеството на извършените от адвоката процесуални действия, то настоящата съдебна инстанция приема, че размерът на присъдения адвокатски хонорар не е прекомерен.

Следователно частната жалба е неоснователна, а определението на съда, постановено по реда на чл. 248 ГПК, с което искането, направено от ищеца, е оставено без уважение, следва да бъде потвърдено като законосъобразно и правилно.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК на въззиваемия Х.Г.Х. следва да бъдат присъдени разноски в размер на 500 лева – адвокатско възнаграждение. Възражението на ищеца за прекомерност на последното е неоснователно, доколкото уговореното адвокатско възнаграждение с оглед цената на интереса, предмет на въззивното производство, не надхвърля минималния размер по Наредба № 1/2004 г., а дори напротив – занижено е.

На третото лице помагач разноски не се следват съобразно чл. 78, ал. 10 ГПК.

Мотивиран от изложеното, Софийски градски съд, ГО, IV-Е въззивен състав

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА Решение № 72062 от 13.04.2020 г., постановено по гр. д. № 51055/2018 г. по описа на СРС, I ГО, 26-ти състав, поправено по реда на чл. 247 ГПК с Решение № 20066370 от 12.03.2021 г., в частта, в която е отхвърлен предявения от Д. П. П. срещу Х.Г.Х. осъдителен иск с правно основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД за разликата над 4406 лева до 8812 лева, представляваща капаро /задатък/ в двоен размер за неизпълнение на задължение за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот по Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.05.2018 г., ведно със законната лихва, считано от 28.05.2018 г. до окончателното плащане, като недопустимо.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 72062 от 13.04.2020 г., постановено по гр. д. № 51055/2018 г. по описа на СРС, I ГО, 26-ти състав, поправено по реда на чл. 247 ГПК с Решение № 20066370 от 12.03.2021 г., в останалата част, с която е отхвърлен предявения от Д. П. П. срещу Х.Г.Х. осъдителен иск с правно основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД за сумата от 4406 лева, представляваща капаро /задатък/, обезпечаващо изпълнението на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 28.05.2018 г., ведно със законната лихва, считано от 28.05.2018 г. до окончателното плащане, както и в частта за разноските.

ПОТВЪРЖДАВА Определение № 163612 от 24.07.2020 г., постановено по гр. д. № 51055/2018 г. по описа на СРС, I ГО, 26-ти състав.

ОСЪЖДА Д. П. П. да заплати на Х.Г.Х. на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 500 лева, представляваща разноски за въззивното производство.

Решението е постановено при участието на трето лице помагач Агенция по геодезия, картография и кадастър на страната на ответника Х.Г.Х..

Решението подлежи на обжалване при условията на чл. 280 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____