

# РЕШЕНИЕ

№ 253

гр. Ямбол, 31.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XV СЪСТАВ**, в публично заседание на девети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марина Хр. Христова Иванова

при участието на секретаря Е. Г. А. В.  
като разгледа докладваното от Марина Хр. Христова Иванова Гражданско дело № 20222330103013 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба на А. В. А. против С. И. Ж. и Ф. Г. Ж., с която се претендира да бъде обявен за окончателен сключен между страните на 09.02.2021 г. предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, находящ се в с. Г. И., подробно описан.

В исковата молба се твърди, че на 09.02.2021 год. между страните бил сключен предварителен договор за покупко – продажба на подробно описан недвижим имот. В деня на подписването му ищецът заплатил по банкова сметка сумата от 5000 лв. – капаро. Договорили се окончателен договор да бъде сключен до 30.12.2023 год., но не по – рано от 30.12.2022 год., т.к. към момента на сключването ищецът не разполагал с пълната продажна цена. В следствие с три отделни плащания ищецът заплатил остатъкът от 40 000 лв. Свързал се с ответниците и заявил желанието си да сключат окончателен договор, но въпреки многократно провежданите разговори ответниците все още не му били прехвърлили собствеността върху имота. Иска се уважаване на иска, както и присъждане на разноски.

В депозирания отговор ответниците оспорват иска. Твърдят, че същият е преждевременно предявен, с оглед уговорената в договора дата. Посочват също, че имотът бил собственост на трето лице още преди подписване на предварителния договор, поради което и искът се явява неоснователен. Освен това процесния предварителен договор бил едностранно развален от ответниците с нотариално заварено уведомление, съобщено при отказ на съпругата на ищеца, като както преведената сума, така и уговорената в договора неустойка за неизпълнение били депозирани по доверителна сметка на нотариус. Прави се и възражение за унищожаемост на договора на осн. чл. 33 от ЗЗД. Не била налице и идентичност на имота предмет на договора и имотът находящ се на посочения административен адрес.

В с.з., исковата молба се поддържа от ищеца и процесуалния му представител.

Ответниците оспорват иска чрез упълномощен адвокат.

Съдът след, като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, намери за установено следното от **фактическа страна**:

Страните не спорят, че между тях е бил сключен на 09.02.2021 год. предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, по силата на който ответниците, в качеството си на продавачи и ищеца, в качеството си на купувач са уговорили, че се задължават да сключат окончателен договор за покупко – продажба на дворно място с площ 1080 кв.м. в едно с изградената едноетажна жилищна сграда с площ 130, 90 кв.м. и гараж, находящи се в с. Г.И., подробно описано в договора. Предвиден е срок за сключване на окончателен договор – не по-късно от 30.12.2023 год., но не по-рано от 30.12.2022 год. Уговорена е и продажна цена от 45 000 лв., като при подписване на договора купувачът е заплатил сумата от 5000 лв. – капаро, а останалата сума следва да бъде заплатена по посочена банкова сметка. При неизпълнение на задълженията по договора от страна на продавачите същите дължат връщане на платеното капаро и неустойка, в размер на 5 000 лв. Договорът е сключен в писмена форма с нотариална заверка на подписите на страните от същата дата.

Приложен е и НА \*\*\*/19.08.1998 год. по силата на който ответникът Ж. е придобил посредством покупко – продажба недвижим имот – дворно място с площ 1080 кв.м. в кв. 20 по плана на с. Г. И., заедно с изградените в него жилищна сграда, салма и гараж, при посочени граници.

С платежни нареждания от дати – 09.02.2021 год., 11.06.2021 год., 15.06.2021 год. и 05.07.2021 год. ищецът В. е превел по банкова сметка с титуляр ответницата С. Ж. сумите – 5 000 лв., 7000 лв., 21 000 лв., 12 000 лв., или общата сума от 45 000 лв.

В подрепа на твърденията си ответниците са представили копие от НА за собственост на недвижим имот, придобит по давност след извършена обстоятелствена проверка № \*\*\*/16.12.2022 год. и Нотариален акт за поправка на нотариален акт № \*\*\*/21.12.2022 год., по силата на който лицето Г. Ф. Ж. е признат за собственик по давностно владение на  $\frac{1}{2}$  ид.ч. / в следствие премахнато/ от недвижим имот, дворно място с площ 1200 кв.м., в кв. 20 по плана на с. Г.И., заедно с построените в него жилищна сграда с разгърната застроена площ 306 кв.м. и гараж със застроена площ 21 кв.м. По искане на ищеца по делото е приложено в цялост и НД № \*\*\*/2022 год. по описа на нотариус С. М..

Представено е и уведомление от С. и Ф. Ж., адресирано до ищеца А., в което посочват, че от датата на получаване на уведомлението прекратяват сключения между тях предварителен договор от 09.02.2021 год. Мо;ят да им бъде предоставена банкова сметка по която да възстановят заплатените суми и уговорената в договора неустойки, като в противен случай сумите ще бъдат преведени по служебната доверителна сметка на нотариус М.. На 20.11.2022 год. нотариус М. е удостоверила отказа на ищеца да получи уведомлението в присъствието на кмета на селото.

Видно от Протокол от 06.12.2022 год. на посочената дата сумата от 50 000 лв. е била преведена по доверителната сметка на нотариуса.

По делото е назначена и прието заключението на СТЕ, вещото лице по която посочва, че процесното дворно място е с площ 1200 кв.м., т.к. през 2004 го. е разработен ПУП, като в следствие на уличната регулация имотът е променил площта си от 1080 на 1200 кв.м., каквато е и площта му по сега действащия план, одобрен със заповед от 30.04.2004 год. Дворното място е с площ 1200 кв. и по скица и в действителност. На скицата е нанесена жилищна сграда с площ 131 кв.м. Площта на

жилищната сграда отговаря на Разрешение за строеж от 27.05.1999 год. Нанесената на скицата жилищна сграда е идентична по площ и местоположение с изградената в имота такава.

По делото са събрани и гласни доказателства.

В показанията си св. А. – съпруга на ищеца посочва, че познава ответниците и знае имота. Разговаряли за покупката му и така през 2020 год. стигнали до споразумение, след това ответниците се отказали, т.к. семейството им решило, че няма да продават. Свидетелката присъствала и при подписване на предварителния договор. Тогава нотариуса им казал, че няма тежести. През месец юли 2021 год. изплатили сумата и отишли да кажат на ответниците да го прехвърлят, но те отговорили, че имал още време в договора, да си го спазят. Знаела и, че имат друг купувач – италианец, с когото нямало уговорки, само думи. Посетили имота преди да сключат договора – двор, къща на груб строеж, на един етаж с изба и таван. Там никой не живеел, то и не можело да се живее преди ремонт. Като минавали по улицата виждали къщата, нямало промяна. Свидетелката познавала и сина на ответниците Г., който не присъствал при подписване на договора. Той не живеел в къщата, отворил им я да я видят. Преговори водили с родителите, т.к. те били собственици. Знаела, че има пчели в двора, имало и гараж, в който Г. работел.

Св. П. – съседка на сина на страните Г. посочва, че знае имот а- нова къща построена пред очите ѝ от родителите на Г. . Откакто бил пълнолетен Г. живеел там, обработвал двора, имал пчели. В последствие свидетелката посочва, че по-скоро не живеел, а само идвал да работи. Свидетелката не била виждала никой там освен Г. Влизала в къщата, когато бащата я строил за сина си. Не била чувала къщата да се продава. Понякога виждала и бащата на Г. да се грижи за дръвчетата в двора.

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

Правното основание на предявения иск е чл. 19, ал. 3 от ЗЗД.

Успешното провеждане на иска предполага положителното установяване на няколко предпоставки: наличието на валиден предварителен договор, с който се поема задължение за сключване на определен окончателен договор, чието съществено съдържание е възпроизведено в клаузите на предварителния договор; качеството “изправна страна”, респ. неизправността на ответника, т.е. неговото бездействие, с оглед на което договорът не е могъл да бъде сключен; настъпването на падежа на задължението за сключване на окончателен договор; принадлежност на правото, предмет на договора към патримониума на прехвърлителя, както и наличието на особените изисквания на закона за прехвърляне на собствеността.

Предварителният договор следва да отговаря на общите изисквания за действителност на всеки един договор: той трябва да съдържа всички общи елементи – съгласие, основание и предмет. Особеното поради спецификата му е, че страните трябва да са поели задължение за сключване на окончателен договор. Освен това предварителният договор трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор.

В процесния случай според съда безспорно се установи, че между страните е налице валиден предварителен договор, сключен в писмена форма, с който ответниците са поели задължение да продадат и прехвърлят на купувача собствеността на подробно описания в договора недвижим имот. Налице са съществените елементи на договора - обещание за сключването на окончателен договор, конкретен предмет

и договорена цена. От събраните по делото писмени доказателства по безспорен и категоричен начин се установява, че ответниците са получили по банкова сметка договорената в предварителния договор сума от 45 000 лв.

Тук съдът намира за необходимо да посочи, че намира за неоснователни възраженията за унищожаемост на договора на осн.чл. 33 ЗЗД и нищожност поради липса на предмет. Съдебната практика непротиворечиво приема, че основанийето за нищожност на договора невъзможен предмет/ липса на предмет/ предполага начална фактическа или правна невъзможност да се изпълни договора, поради липса на обекта на правоотношението. В случая такава липса не се установи. Напротив от приетата поделота СТЕ безспорно се установи, че имотът предмет на договора е идентичен с този по приетите по делото скици, съществува на място и напълно съответства на описанието в самия договор. Според решение № 13/06.02.2020 год. по гр.д. № 2413/2019 год. на ВКС - Когато от договора и от другите писмени доказателства, включително и експертиза на вещо лице, може да се установи предмета и цената, тогава са налице елементите на предварителния договор по чл.19, ал.3 ЗЗД и той може да бъде обявен за окончателен. Непълнотата в описанието на имотите в предварителния 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.

По смисъла на чл. 33 ЗЗД - Унищожаване е договорът, сключен поради крайна нужда при явно неизгодни условия. Правото да се иска унищожение се погасява в едногодишен срок от сключването на договора, който към момента на депозиране на отговора на исковата молба безспорно е изтекъл. Освен това явно неизгодни условия при сключването на договор за продажба, в най-често срещания случай са налице тогава, когато има явна, очевидна нееквивалентност между насрещните престации на продавача и купувача по договора, при наличие на много съществена разлика между действителната стойност на продаваната вещ и продажната □ цена по договора. Такива доказателства от ответната страна не са ангажирани в процеса.

Съдът намира и, че процесния договор не е надлежно едностранно прекратен от ответната страна. С Решение № 433 ОТ 08.11.2011 Г. ПО ГР. Д. № 1137/2010 Г., Г. К., IV Г. О. НА ВКС е прието, че продавачът по предварителен договор за покупко - продажба на имот не може да го развали по своя инициатива, с факта на връщане на платената цена. Общият способ за едностранно, извънсъдебно разваляне на договорите, регламентиран в чл. 87, ал. 1 от ЗЗД установява правилото, че когато длъжникът по един двустранен договор не изпълни задължението си поради причина, за която той отговаря, кредиторът да може да развали договора, като даде на длъжника подходящ срок за изпълнение с предупреждение, че след изтичането на срока ще смята договора за развален. Предупреждението трябва да се направи писмено, когато договорът е сключен в писмена форма. Или потестативното право на основание чл. 87, ал. 1 ЗЗД може да бъде упражнено само от изправната страна по договора. В случая ответниците не сочат да са изправна страна по договора, респ. в какво се състои неизправността на ищеца, мотивирала ги да изпратят до същия уведомление, че считат договора за прекратен. Действително, когато преди изпълнението на един договор, страната върне полученото по договора и това връщане се приеме от насрещната страна, то налице е разваляне на договора по взаимно съгласие на страните. Тези действия сочат за отказ от договора - за развалянето му при взаимно съгласие. Затова 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. Не така стоят фактите по настоящото дело, като безспорно се установи, че получената цена по предварителния договор е внесена по доверителна сметка на нотариус и към датата на приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция ищецът – купувач не я е приел обратно в патримониума си.

Следващото възражение на ответниците е, че същите не са собственици на имота, т.к. същият е придобит на оригинално основание от трето лице, за което е съставен КНА от 16.12.2022 год.

Безспорно необходимо условие, за да бъде уважен искът по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е ответникът-продавач по предварителния договор да е титуляр на правата, които ще бъдат прехвърлени със съдебното решение. Следва да се добави, че разпоредбата на чл. 363 ГПК вменява на съда задължението да провери дали са налице предпоставките за прехвърляне на собствеността по нотариален ред, Вписването на исковата молба по чл. 19, ал. 3 ЗЗД има не само оповестително, но и защитно действие, предвидено в чл. 114, б. "б." ЗС - на ищеца по иска са непротивопоставими придобитите вещни права или вписани възбрани след извършване на вписването. Защитното действие се проявява спрямо разпореждания с имота, извършени от ответника по иска, след вписването. Съдебната практика приема, че вписването няма да прояви своята защитна функция и да предотврати отчуждаването на собствеността, когато третото лице не е договаряло с обещаателя по предварителния договор. Вписването на исковата молба по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД не прави непротивопоставими на ищеца действията след този момент, които не са резултат на извършено от ответника разпореждане. В този смисъл е постановеното по реда на чл. 290 от ГПК Решение № 405 от 24.08.2010 г. на ВКС по гр. д. № 1266/2009 г., IV г. о., ГК, по повод непротивопоставимост на вписването спрямо преобретателя на основание придобиването на наследството с приемането му от третото лице - наследник по завещание.

В процесния случай наличието на доказателства, сочещи на удостоверени от нотариус права в полза на трети лица придобити на първично, оригинално основание сочи най-малкото на извод, че правото на собственост по отношение на имота предмет на договора е спорно. По делото няма твърдения и доказателства нотариалния акт за собственост на третото лице от 16.12.2022 год. да е бил отменен, а удостоверителното му действие не може да бъде игнорирано от съда при проверката по чл. 363 ГПК. Уважаването на иска е поставено в зависимост от доказване на правата, които ще бъдат прехвърлени по силата на съдебното решение, заместващо окончателния договор. Последиците на решението не могат да бъдат различни от тези на доброволно сключен договор пред нотариус, като съдът е длъжен да извърши идентична проверка за наличие на предпоставките за прехвърляне или учредяване на вещно право нотариален ред, включително дали продавачът /обещател/ се легитимира като титуляр на правото на собственост.

Поради всичко изложено и т.к. не се установи да е налице една от изискуемите предпоставки за уважаване на иска, т.е. правото на собственост да принадлежи безспорно на обещателите по предварителния договор, като както се посочи по-горе не е налице и разпореждане с имота от тяхна страна, съдът приема, че искът е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

На осн. чл. 78, ал. 3 от ГПК в полза на ответниците следва да бъдат присъдени сторените от тях разноски в производството в размер на 2000 лв. – заплатено

адвокатско възнаграждение и депозит за вещо лице.

Ето защо, ЯРС

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от А. В. А., ЕГН \*\*\*\*\* против С. И. Ж., ЕГН \*\*\*\*\* и Ф. Г. Ж., ЕГН \*\*\*\*\* иск с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване на окончателен на Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот, находящ се в с. Г.И., представляващ дворно място с площ 1080 кв.м., в едно с изграждащата се в същото едноетажна жилищна сграда с площ 130, 90 кв.м., гараж със застроена площ 26 кв.м., в едно с всички подобрения и приращения в имота, сключен на 09.02.2021 год.

**ОСЪЖДА** А. В. А., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на С. И. Ж., ЕГН \*\*\*\*\* и Ф. Г. Ж., ЕГН \*\*\*\*\* разноски за настоящата инстанция в размер на 2000 лв.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването на страните пред ЯОС.

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