

РЕШЕНИЕ

№ 50

гр. София, 04.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Б СЪСТАВ, в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Станимира Иванова

Членове: Райна Мартинова
Петър Милев

при участието на секретаря Кристина П. Георгиева
като разгледа докладваното от Станимира Иванова Въззивно гражданско дело № 20221100511693 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 и сл. ГПК.

С Решение № 7683/07.07.2022г. по гр.д. № 11522 по описа за 2022г. на Софийски районен съд, 128-ми състав Г..В.” ЕООД, ЕИК *** със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „***** е осъдено да заплати на М. Д. Р., ЕГН ***** със съдебен адрес: адв. Н. Г., гр. София, ул. „***** на основание на чл. 55, ал.1, пр. 3 от ЗЗД сумата от 5000 евро , ведно със законната лихва от подаване на исковата молба – 04.03.2022г., до изплащането й представляващи платена сума на отпаднало основание – по договор за депозит Townhouse от 04.10.2021г.; на основание на чл. 78, ал.1 от ГПК сумата от 1211,17лв. представляващи съдебни разноски.**

Срещу така постановено решение е депозирана въззивна жалба вх.№ 163750/05.08.2022г. по регистъра на СРС от **ответника** по исковете **Г..В.” ЕООД, ЕИК ******* със съдебен адрес : адв. К. З., гр. София, ул. ***** офис № 4 в частта, в която исковете **са уважени** . Изложило е съображения, че решението е неправилно, постановено при нарушение на съдопроизводствени правила и на материалния закон. Посочило е, че с отговора на исковата молба бил направил възражение за прихващане с вземането си за неустойка и неправилно районният съд не се произнесъл по същото, което било основателно. Претендирал е разноски.

Въззиваемият- ищец на **М. Д. Р., ЕГН ******* със съдебен адрес: адв. Г., гр. София, бул. ***** в предоставения срок е оспорил жалбата. Навела е твърдения , че решението в обжалваната част е правилно. Посочила

е, че не било направено възражение за прихващане в срока за отговор и доводите на въззивника в обратния смисъл били неоснователни.

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

Първоинстанционният съд е сезиран с искова молба вх. № 42560/04.03.2022г. по регистъра на СРС уточнена с молба от 21.06.2022г. от **М. Д. Р.**, ЕГН ***** срещу **Г..В.” ЕООД**, ЕИК *****, с която е поискала от съда да осъди ответника на основание на **чл. 55, ал.1 пр. 3 от ЗЗД** да ѝ заплати сумата от **5000 евро**, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба – 04.03.2022г., до изплащането ѝ представляващи платена сума на отпаднало основание – по прекратен договор за депозит Townhouse от 04.10.2021г. Навела е твърдения, че през септември-октомври 2021г. търсила да закупи ваканционен имот в гр. Созопол, видяла реклама на ответника, предлагащ такъв в поземлен имот 76800.10.780 по кадастрална карта и регистри на гр. Созопол, който към него момент бил изграден на етап „груб строеж”, направила оглед и поискала да получи оферта за апартамент Таунхаус № 22 D. За да получи такава било изискано от ответника да заплати сумата от 5000 евро и да подпише предварително подготвен от ответника договор за депозит, клаузи по който не били обсъждани, обяснено ѝ било че тази сума удостоверявала сериозността на интереса ѝ за закупуване на имота. На 04.10.2021г. подписали договори и платила сумата на ответника в брой, като с договора ответникът поел задължение да подготви предварителен договор в срок до 20.10.2021г., като в този срок ищецът поела задължение да сключи предварителния договор и съгласно чл. 11 от договора при подписването на предварителния договор следвало ответникът да върне депозита. Поискала от ответника да ѝ предостави документи, удостоверяващи правото му на собственост, скица, удостоверение по чл. 181 от ЗУТ и други, исканията ѝ били отклонявани неколkokратно с мотив, че няма такава практика, в последствие документи ѝ били предоставени само за преглед. При проверка в имотния регистър установила, че върху имота е учредена договора ипотека в полза на банка, което до този момент не ѝ било съобщено от ответника, в последствие ответникът се опитал да negliжира този факт, твърдейки, че стандартна търговска практика е да не я уведомява за ипотека. Подготвеният предварителен договор предвиждал плащане на цената на имота при сключването на предварителния договор и прехвърляне на собствеността след въвеждане на имота в експлоатация. Ищцата искала прехвърлянето да се направи при пращането, изисквала удостоверяване от банката на условията, при които ще вдигне ипотека, като плащанията за същото да бъдат направени от ищеца направо на банката и тогава да се прехвърли собствеността, но това ответникът отказал. Ответникът отказал да сключи предварителния договор без да му се прлати цената изцяло при сключването му, отказал и да върне платения депозит с мотив, че имал право на неустойка в размер на внесения депозит. Такова вземане обаче ответникът нямал, защото ищцата не била станала причина да не се сключи предварителния договор. При воденето на преговорите за сключването на предварителния договор ответникът се опитал да наложи своите условия и

нарушил правилото на чл. 12 от ЗЗД за добросъвестност, с поведението си попречил на сключването на предварителния договор с цел задържане на платения депозит. Клаузата на чл. 10 от договора противоречала на Закона за защита на потребителите. Тази клауза не била обсъдена, нямала възможност да влияе върху съдържанието ѝ, договорът не предвиждал реципрочна санкция за ответника, била неравноправна, създавала неравновесие между правата на страните, противоречала на добрите нрави, създавала възможност за неоснователно обогатяване. Задържането на сумата депозита било без основание, защото същото вече било отпаднало. Прекратително условие било предвидено в договора за депозит и същото било настъпило, така основанието за плащането на сумата от 5000 евро отпаднало. Отказала да сключи предварителния договор поради неизпълнение на задълженията на ответника, недобросъвестно водене на преговорите от него. Претендирала е разноски.

Ответникът **Г..В.” ЕООД, ЕИК ******* в предоставения срок за отговор е оспорил исквете. Посочил е, че действително с ищеца сключили договора за депозит и ищецът му платил сумата от 5000 евро във връзка с намерението ѝ за закупи за апартамент Таунхаус № 22 D. Тази сума била гаранция за сериозността на намеренията на купувача, като ответникът поел задължение да не предлага този имот на 3-ти лица до 20.10.2021г., когато следвало да се сключи предварителния договор за покупката на имота и да изготви проект на предварителния договор. Съгласно чл. 10 от договора ако купувачът откаже без основателна причина да сключи предварителния договор до 20.10.2021г., то ответникът има право на неустойка в размер на платения депозит, като договорът се счита за прекратен. Още на 28.09.2021г. изпратил по електронна поща на ищеца проект за договора за депозит и проект на предварителния договор и така ищцата била запозната с условията по продажбата. В хода на преговорите по сключването на предварителния договор представил на ищеца архитектурен проект, информация за договора за поддръжка и правилник за устройство на комплекса, друга информация за сключването на договора за продажба на имота. Договорната ипотека била вписана в имотния регистър, той бил публичен. По искания на ищеца в предварителния договор били нанесени неколккратно корекции и за същото изпратил имейл на ищеца на 8.10. и на 26.10. 2021, преговорите продължили и след уговорената дата за сключване на предварителния договор, ответникът се ангажирал да изпълни изискванията на ищеца, но тя се отказала без основателна причина от сключването на предварителния договор. Водил преговорите добросъвестно, изпълнил задълженията си по договора с ищеца, клаузата на чл. 10 от договора била валидна. Договорът за депозит не попадал в приложното поле на ЗЗПотр., а и клаузите били индивидуално уговорени, което се установявало от кореспонденцията по електронна поща. Ищцата не била изпълнила задължението си да сключи предварителен договор в срок, а и след това въпреки желанието за същото на ответника. Така нямало основание платения депозит да се върне, поради уговореното в чл. 10 от договора, съгласно което ответникът има право на

неустойка в размер на платения депозит и така било извършено прихващане по смисъла на чл. 103 от ЗЗД. Претендирал е разноски.

С определение от 18.05.2022г. районният съд е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че страните са сключили договор за депозит Townhouse на 04.10.2021г. по който договор ищецът платил на ответника сумата от 5000 евро.

По делото е приет неоспорен от страните носещ подписи положени за тях договор за депозит Townhouse от 04.10.2021г. съгласно който М. Д. Р. се е съгласила да плати на Г.В."ЕООД сумата от 5000 евро с което гарантира, че ще закупи собствения на ответника апартамент Таунхаус № 22 D в сграда във вилно селище в поземлен имот с идентификатор 67800.10.780 по кадастралната карта на гр. Созопол, за който на ищеца е предоставен архитектурен проект срещу цена от 190 000 евро, като Г.В."ЕООД се е задължило да не предлага този имот на 3-ти лица за периода от 29.09.2021г. до 20.10.2021г, като предложи проект на предварителен договор за продажба и строителство в този срок а М. Разкова се е задължила да сключи предварителен договор за продажбата на имота и строителство в срок до 20.10.2021г. Съгласно чл. 10 от договора ако М. Р. не подпише или откаже да подпише предварителен договор за продажба на имота и за строителството му в срок до 20.10.2021г. без да има основателна причина за същото, то договърът се прекратява автоматично и Р. дължи неустойка в размер на платения депозит от 5000 евро. Съгласно чл. 11 от договора ако предварителния договор за продажба и строителство бъде подписан и влезе в сила, платената сума от 5000 евро се връща. Съгласно чл. 14 от договора уведомленията между страните се връчват на посочените от тях адреси, включително и електронни такива.

Прието е неоспорено уведомително писмо, съставено и подписано от ответника, съгласно което на 04.10.2021г. М. Р. е платила на Г.В."ЕООД 5000 евро като депозит по договора за депозит за покупка на апартамент Таунхаус № 22 D.

Приет е неоспорен от страните нотариален акт № 170/31.03.2021г. извлечение от регистъра на Агенция по вписвания, съгласно които на 31.03.2021г. Г.В."ЕООД е сключило с Първа инвестиционна банка"АД договор за кредит от 12.03.2021г.х за 2 600 000 евро с краен падеж 31.03.2024г. при уговорена лихва от СЛП за евро и надбавка от 4,87% но не по-малко от 5%, за обезпечаване на задълженията по този договор Г.В."ЕООД е учредило в полза на банката договора ипотека върху самостоятелни обекти в сгради, построени на ниво груб строеж в имот с идентификатор 67800.10.780 по кадастрална карта на гр. Созопол, включително и върху апартамент Таунхаус № 22 D, като тази ипотека не е заличена към 18.10.2021г.

Приети са неоспорени от страните извлечения от кореспонденция по електронна поща, съгласно които кореспонденцията между М. Р. и А.К. като представител на ответника е започнала в началото на септември 2021г. във връзка със закупуване на апартамент в селището в гр. Созопол, избраният

апартамент е 22Д, като е изяснено че апартамент е собственост на „Грийн Лайф Вилиддж” и той ще е продавач на същия, на 28.09.2021г. на ищеца е изпратено писмо с описано приложение - договор за депозит и предварителен договор, като на 29.09.2021г. в комуникацията е включен и съпругът на М. Р. по нейна молба. С писмо от 27.10.2021г. М. Р. е посочила, че по съвет на адвоката си иска да знае условията на банката за заличаване на ипотеката и да изпълнят същите преди да подпише договора с ответника, защото няма гаранция че плащането на ответника ще нареди към банката, предложила е да се подпише само окончателен договор преди акт 16 защото плаща всичко изцяло, като предостави пълномощно на ответника с оглед документите по снабдяване с акт 16, като е посочило, че това е финалното предложение на адвоката им с оглед защита на правата им. Към това писмо е приложено писмо от адвоката на М. Р., обясняващ, че проекта на предварителния договор не дава гаранция, че след като плати на продавача ипотеката ще бъде вдигната, като е дал съвет платената по договора сума да се насочи към погасяване на съответната част от кредита с оглед вдигане на ипотеката и тогава да се сключи окончателния договор. На това писмо А.К. е отговорила, че не може да се съгласят с предложената от адвоката схема, практиката им е след плащане на цялата сума да се пристъпи към заличаване на ипотека и се изпраща покана за окончателен договор след снабдяване на сградата с акт обр. 16, пълномощното което предлагал клиент не било удачно, защото можело да се оттегли във всеки момент. С писмо от 01.11.2021г. М. Р. е посочила, че комуникацията продължила твърде дълго, като това се дължало на ипотека върху имота, за която не били уведомени, желае да сключи сделката при плащане на цената изцяло и наведнъж, но само ако с това плащане банката даде съгласие да заличи ипотеката, като се сключи окончателен договор веднага с плащането. С писмо от 10.11.2021г. А.К. е отговорила, че параметри на сделката са плащане изцяло на уговорената цена при предоставяне на писмо ангажимент от банката и нотариален акт след акт обр. 16, като е отказано да се съгласят с условията на клиента, посочила е че, не били укрили ипотеката тенденциозно, това за тях била нормална практика, не било незаконно. С писмо от 15.11.2021г. М. Р. е посочила, че наличието на ипотека и това, че няма да получи собствеността при пълното плащане на цената, ако ги била знаела навреме, щели да доведат до това изобщо да не води преговори и за подписва договор за депозит; заявила е, че не е съгласна да плати цялата цена и да чака да ѝ прехвърлят собствеността. С писмо от 18.11.2021г. А.К. отново е посочила, че ипотеката е вписана в Търговския регистър, можело да бъде проверена, предложила е да сключат предварителен договор и да се плати 50% от договорената цена, а при сключване на окончателния договор да се плати останалата част от цената. Посочено е до момента не са предлагали имота на 3-то лице, от което търпят пропуснати ползи, срок за сключване на предварителния договор бил изтекъл.

Разпитан по делото св. П.П. е заявил че живее с ищеца на семейни начала, ищцата искала да си закупи имот в Созопол, видели обява в интернет и се свързали с А.К., която била представител на ответника, огледали имота, обяснили им че следва да платят стоп-капаро, за да спрат имота от предлагане

за продажба и след това да започне процеса на преговори. Заявил е, че платили сумата от 5000 евро, но не им били предоставени документи за собствеността върху имота, в офиса на ответника им показали документите и им позволили да ги видят, там били с адвоката си – адв. Г.. При справка от адвоката им в Агенция по Вписвания установили че върху имота има ипотека, за което не били уведомени и това била една от причините да не се стигне до подписването на предварителния договор. Другата причина била че ответникът искал да му се плати цялата сума за продажбата, но собствеността да прехвърли на акт 16 и едва след това да свали ипотеката от имота. Тези детайли уточнявали няколко седмици след плащането на капарото, нито едно от тези неща не знаели при плащането на депозита. Бил запознат с разговорите по ел.поща, изпращани му били копия, а ако не му били изпратени, ищцата му казвала съдържанието. Кореспонденцията била между А.К. и ищеца, но той бил „копиран” и бил запознат със съдържанието. Чел бил предварителния договор. Не можело да се иска плащане на сумата изцяло срещу обещание, че в бъдеще ще бъде заличена ипотеката, това трябвало да стане при плащането и прехвърлянето на имота. Не бил предложен вариант от ответника да не се плати изцяло сумата и да се ползва договорената отстъпка. Последната била договорена заради това, че ще платят без да ползват банков кредит. Имало комуникация за плащане на части, но при условие да няма отстъпка от цената, която им била направена.

Разпитана по делото св. А.К. е заявила, че работи при Грин Лайф” което било главното дружество, а Грийн Лайф Вилидж” било инвестиционното дружество, с което предлагали имотите. Заявила е, че през септември 2021г. показала на ищеца и на П. вилното селище, запознала ги с различни варианти като след около 10-тина дни те заявили желанието си да закупят конкретен имот, започнали да обсъждат цена, схема на плащане, по тяхно искане им изпратила предварителен договор, договор за депозит, договор за поддръжка на комплекса. Договорът за депозит сключили в офиса в София, бил за апартамент 22 Д, като сумата от 5000 евро била платена като депозит – в началото на октомври 2021г. Практиката била след сключване на договора за депозит да има около 10-20 дена, в които се обсъжда предварителния договор, обикновено клиентите идвали с адвокати, този предварителен договор в случая не бил обсъждан преди сключването на договора за депозит. Ищцата и П. дошли в офиса заедно с адвокат, свидетелят не била на тази среща, колегите ѝ я провели. Тогава на ищцата били показани документите за собственост. Не сключили предварителен договор защото ищцата отказала да подпише предлаганите ѝ от ответника варианти. Обсъждани били различни варианти за плащане – пълно плащане с максимална отстъпка от цената; плащане на части с по-малка отстъпка от цената. Още по време на огледа им било обяснено че ответникът не прехвърля собствеността преди акт обр. 16, въпреки това в хода на преговорите ищцата сочела, че не ѝ било обяснено, че ще плати цената в момент преди да ѝ се прехвърли имота. В проекта за предварителен договор се сочело, че към момента на прехвърляне на собствеността имотът ще е освободен от тежести и ипотеки. В момента на огледа не била съобщила на ищеца че върху имота има ипотека, защото не

била попитана. Ответникът строил с банково финансиране и било обичайно да има ипотека, това не било тайна, която укривали, но имотът щял да бъде прехвърлен без ипотека. В хода на преговорите ответникът предложил на ищеца плащане на 50% от цената при прехвърляне на собствеността и запазване на първоначално уговорената отстъпка като за 100 % плащане при предварителен договор, което било сериозна отстъпка. Представили писмо за ангажимент за заличаване на ипотека, което да дадат на ищеца в офиса, но ищецът отказал да дойде. Не продавали имоти преди акт 16 защото обратното изисквало клиентът да предостави пълномощно за документите във връзка със строителството, но това пълномощно можело да бъде оттеглено във всеки момент и това да доведе до забавяне в строителството. В проекта за предварителен договор срок за акт 16 бил януари 2022г., сега вече отдавна имали акт обр. 16.

С оглед на така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

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

В конкретния случай постановеното по делото решение е валидно и в обжалваната част е допустимо.

По правилността на решението в обжалваната част :

Предявените искове са с правно основание чл. 55, ал.1 пр. 3 от ЗЗД – иск за връщане на платено на отпаднало основание, при въведено от ответника възражение за прихващане с вземане по чл. 92 от ЗЗД –за заплащане на неустойка по чл. 10, изр.2 от договора за депозит-за изпълнение на задължение за сключване на предварителен договор.

При третия фактически състав на чл. 55, ал.1 от ЗЗД основанието за плащане съществува при получаването на престацията, но след това то е отпаднало с обратна сила. Тази разпоредба намира приложение при унищожаване на договор поради пороци на волята; при разваляне на договорите поради неизпълнение; при настъпване на прекратително условие, когато сделката е сключена при такова условие, и в други подобни случаи. /В този смисъл Постановление 1/28.05.1979г. на Пленума на ВС/.

Съдът приема за установено по делото, че на 04.10.2021г. страните са сключили договор, съгласно който М. Д. Р. се е съгласила и е платила на Г.В."ЕООД сумата от 5000 евро с което гарантирала, че ще закупи собствения на ответника апартамент Таунхаус № 22 D в сграда във вилно селище в поземлен имот с идентификатор 67800.10.780 по кадастралната карта на гр. Созопол за покупна цена от 190 000 евро и ще сключи предварителен договор за същото в срок до 20.10.2021г., а Г.В."ЕООД се е задължило да не предлага този имот на 3-ти лица за периода от 29.09.2021г. до 20.10.2021г и предложи проект на предварителен договор за продажба и строителство в този срок, като платената сума се връща при сключване на предварителен договор. Тези обстоятелства не са спорни по делото, а и се

установяват от приетите по делото неоспорени от страните договор за депозит, уведомително писмо. Съдът приема, че платената сума от 5000 евро следва да се върне и в хипотези, в които договора прекрати действието си поради причини, които не могат да се вменят в отговорност на ищеца. Това следва от общите правила на чл. 79 и на чл. 81 от ЗЗД, а в случая следва и по аргумент от обратното на чл. 10 от договора за депозит.

По делото не се спори, че в уговорения срок за сключването на предварителния договор такъв не е сключен между страните, както и че действието на този договор е прекратено.

Спорен въпрос по делото е дали причината да не се сключи предварителен договор се дължи на обстоятелства, за които отговорност носи ищеца и дали за ответника е възникнало вземане за неустойка по чл. 10, изр.2 от договора ,прихващане с което ответникът е посочил с отговора на исковата молба, че прави срещу вземането на ищеца за връщане на платената сума. С изявлението на стр. 3 от отговора на исковата молба ответникът сочи ясно, че има право на неустойк по чл. 10, изр.2 от договора и че с нея е направено прихващане по смисъла на чл. 103 от ЗЗД. Действително, не е посочено от ответника такова изявление да е достигнало до ищеца в определен момент преди образуване на делото. В случая обаче още с исковата молба ищецът е посочил, че ответникът отказал да му върне платения депозит с мотив, че му се дължи неустойка в размер на внесения депозит, като ищецът е изразил несъгласие с тази теза на ответника и е посочил, че не е станал причина да не се сключи предварителния договор. Тези изявления на ищеца доказват, че преди да се образува делото до ищеца е достигнало изявление на ответника, че отказва да върне депозита, защото му се дължи неустойка в същия размер, което съдът приема, че имплицитно в себе си съдържа изявление за прихващане с вземането на ответника за неустойка по чл. 10, изр.2 от договора.

Съдът приема, че по делото е установено, че ищецът е изправна страна по договора за депозит. Задълженията му по този договор са да плати сумата от 5000евро и да пристъпи към преговори за сключване на предварителния договор за продажба на имота и за строителство, както и да сключи такъв. По делото е установено от приетото уведомително писмо плащането на сумата от 5000 евро. Разпитаните по делото свидетели, чиито показания са еднозначни в тази им част и съдът кредитира, както и приетата по делото кореспонденцията по електронната поща установяват, че ищцата е ангажирала адвокат, който да я консултира за сключването на предварителния договор, провела е многократни разговори с представител на ответника за уточняване на параметрите по сделката, проверила е записванията в имотния регистър за имота, като е установила, че върху имота има учредена ипотека. Така проведеното поведение от ищеца съдът приема, че е добросъвестно изпълнение на поетите задължения по договора с ответника. Действително, ищцата не е сключила предварителен договор за продажба на имота и строителство в срока, посочен в договора за депозит, нито по-късно. Това поведение на ищеца обаче не представлява виновно неизпълнение на задълженията му договора, което да породви възникване на вземане на

ответника за неустойка по чл. 10, изр. 2 от договора за депозит. Причините за отказ на ищеца да сключи предварителен договор са от една страна наличието на договорна ипотека върху имота, учредена от ответника за обезпечение на задълженията му по договор за банков кредит, а от друга страна - предложените от ответника условия за сключване на предварителния договор, изискващи плащане на цената по договора преди да бъде заличена ипотека и преди да се прехвърли собствеността, след снабдяване с акт обр. 16 за сградата. Тези причини съдът приема за основателни по смисъла на чл. 10 от договора. Това е така, защото предложените от ответника условия са неизгодни за ищеца до степен да обосновават основателността на отказа ѝ да сключи предварителния договор. Плащането от ищеца на цената на имота изцяло при сключване на предварителния договор и отлагането във времето на сключването на окончателния договор и заличаването на ипотека върху имота поставя в неизгодно положение до степен да се лиши от гаранции, че задълженията на ответника ще бъдат изпълнени точно, а същевременно да е изпълнила изцяло задълженията си по бъдещия договор за продажба. Житейски неоправдано е да се приеме, че средноинтелигентен човек без специални знания в областта би възприел тези условия като оправдан риск. Това е така, защото с плащането на цената купувачът изпълнява изцяло и точно задължението си по бъдещия договор за покупко-продажба, но не получава насрещната престация, а изпълнението на същата се отлага за във времето като е поставено в зависимост от обстоятелства, на които купувачът не може да влияе и то без да е обезпечено обезщетението му за претърпените вреди от евентуално неизпълнение на задълженията на продавача. Да се приеме, че купувачът следва да плати цената на имота /която в случая съответства на пазарната такава, а не е силно занижена, което да оправдае риск/ и да се довери на добросъвестното поведение на продавач, който за него е непознат и не е обезпечил задълженията си към купувача, е неоправдано и нелогично. Такова поведение не е дължимо от купувача при съобразяване на общите принципи за равнопоставеност на страните, добросъвестност и справедливост. По делото е установено от показанията на разпитаните свидетели, а и от кореспонденцията по електронната поща, че при сключването на договора за депозит ответникът не е уведомил ищеца, че върху имота има учредена ипотека за обезпечаване на задълженията му по договор за банков кредит. Действително, вписванията в имотния регистър са публични, но добросъвестното поведение на ответника изисква съобщаване на съществуването на тази ипотека. Това е така, защото това е съществена характеристика на имота, предмет на предварителния договор, който оказва решаващо влияние върху решението дали да се закупи този имот и условията за същото. По делото не е установено към сключване на договора за депозит на ищеца да е било съобщено от ответника, че основното изискване за сключването на сделката е цената да се плати преди да се сключи окончателния договор, който ще бъде сключен след снабдяването на сградата с акт обр. 16 и заличаването на ипотека. Вярно е, че св. А.К. е посочила, че проект за предварителния договор е бил изпратен на ищеца преди сключването на договора за депозит, като в писмото от 28.09.2021г. като

приложение е описан такъв предварителен договор. Този предварителен договор обаче не е представен по делото и така не е установено по делото, че същият е сочел тези условия за плащането на цената и за момент на сключването на окончателния договор. Така по делото съдът приема, че не е установено при сключването на договора за депозит ищцата да е знаела за тези условия за сключването на окончателния договор. Тези условия са съществени и са от естество да повлияят решаващо върху формирането на съгласие на купувача за сключването на предварителния договор. Следва да се посочи, че дори предварителния договор да е бил изпратен на ищеца преди сключването на договора за депозит и той да е сочел условията за плащане и сключването на окончателния договор, това е било само проект за предварителния договор, който по общо правило е следвало да подлежи на обсъждане и промени в хода на преговорите между страните. Не е установено на ищеца да е посочено, че определени клаузи от този предварителен договор не подлежат на коментар, че задължителните условия за сключване на предварителен договор са съгласие на купувача да плати изцяло сумата преди заличаването на ипотеката преди сключването на окончателния договор и отлагането във времето на същото след снабдяването с акт обр. 16.

При така възприето съдът приема за установено по делото, че ищцата е била изправна страна по договора за депозит, отказала е сключването на предварителен договор по основателни причини по смисъла на чл. 10, ал.1 от договора, причината за този отказ е недобросъвестно поведение на ответника и така за нея се е породило вземането за връщане на платената сума по договора за депозит, като същевременно за ответника не се е породило вземане за неустойка по чл. 10, изр. 2 от договора.

Безпредметно при този извод на съда е да се разглеждат възраженията срещу валидността на клаузата за неустойка.

С оглед гореизложеното и поради съвпадане на крайните изводи на въззивния съд с тези на районния съд обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

По отговорността за разноски:

С оглед изхода на делото отговорността за разноски следва да се постави в тежест на въззивника. По делото въззиваемият не е ангажирал доказателства че е направил разноски и такива не му се следват.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 7683/07.07.2022г. по гр.д. № 11522 по описа за 2022г. на Софийски районен съд, 128-ми състав в обжалваната част.

Решението може да се обжалва пред Върховен касационен съд в едномесечен срок от съобщаването му на страните при условията на чл. 280 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____