

# РЕШЕНИЕ

№ 14883

гр. София, 20.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ**, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря НАДЯ Г. НАЙДЕНОВА  
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20221110131413 по описа за 2022 година

**Предявен е за разглеждане осъдителен иск по чл. 93, ал. 2 ЗЗД.**

Производството по делото е образувано по постъпила искова молба от „С С” ООД срещу М. Б. Н. за осъждането на ответника да заплати сумата от 6500 евро, представляваща заплатена като задатък сума от ищцовото дружество в полза на ответницата във връзка със сключен между страните предварителен договор за продажба на недвижим имот от 09.11.2018 г., като се твърди че Н. дължи връщане на сумата поради неизпълнение на нейно задължение по договора.

Ищецът „Сй“ ООД твърди, че на 09.11.2018 година в гр.София между Д Б. Н., ответницата М. Б. Н. и ищцовото дружество „Сй“ ООД бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който продавачите Д Н. и М. Н., като съсобственици на недвижимите имоти, предмет на договора, се задължили да прехвърлят на купувача „С“ ООД правото на собственост върху тях срещу определената в предварителния договор цена, чрез сключването на окончателен договор в срок до 21.03.2019 г. При сключването на предварителния договор „С“ ООД заплатило на продавачката М. Б. Н. сумата от 6 500 евро, представляваща уговорен в предварителния договор задатък. Сочи, че съгласно чл. 13 от предварителния договор страните се договорили, че заплатеният задатък може да бъде задържан от продавачите, само при наличие на следните изчерпателно посочените в цитираната уговорка на същия договор условия, а именно: 1. „...купувачът не се яви в уговорения по реда на настоящия договор ден и час при нотариуса за сключване на окончателен договор за покупко - продажба на ИМОТА или се яви, но заяви, че не е готов за сделката, или откаже да сключи окончателен договор поради каквато и да е причина, която не е свързана с неизпълнение на ПРОДАВАЧИТЕ...“; и, кумулативно, 2. да развалят договора с едностранно писмено тридневна предизвестие.□

Излага се, че на 28.02.2019 г. пред нотариус М К в гр. София се явили М. Б. Н. и Д Б. Н. чрез пълномощника си М. Б. Н. и С М Джуванов, като управител на „С“ ООД за извършване на нотариалния акт за покупко-продажба на имотите. Страните се споразумели, че по взаимно съгласие отлагат сключването на окончателния договор и че ще се явят в кантората на Нотариус М за сключване на окончателен договор за покупко- продажба на имотите на 21.03.2019г. в 10:00 часа. На уговорената дата - 21.03.2019 г. страните се явили отново пред нотариуса. М. Б. Н. и Десислава Б. Н. изразили готовност за сключване на окончателен договор. Ищцовото дружество също изразило готовност за сключване на окончателен договор относно имотите по предварителния договор от 09.11.2018 година, като същевременно предложило на продавачите сключване на окончателен договор за 1/2 идеални части от втори и подпокривен /трети/ етаж на жилищна сграда с идентификатор 68134.905.806.1 (приращенията в имота) да бъде извършено в срок до 20.06.2019г., в който срок продавачите да се снабдят с необходимите документи. Дружеството предложило да покрие разноските на продавачите в размер на 5000 евро и поканило М. Б. Н. и Д Б. Н. да подпишат анекс в срок три дни от 21.03.2019 година и да се явят най-късно в кантората на нотариуса на 25.03.2019г. в 9:30 часа. Наред с това продавачите предложили на „С“ ООД сключването на договор за сграда с идентификатор , което можело да се обсъди на допълнителна среща на 25.03.2019 г. на адрес: гр. София, ул. ,, в 9:30 часа, като заявили, че ако „С“ ООД откаже подписването на нотариалния акт за имотите по предварителния договор от 09.11.2018г., то продавачите ще считат това за отказ от предварителния договор.

Сочи се в исковата молба, че на 21.03.2019 г. окончателен договор за имотите по предварителния договор от 09.11.2018 г. не бил сключен между страните, поради което счита, че ответницата дължи връщана на заплатения задатък в размер на EUR 6500. Намира, че е без значение обстоятелството, че в приложение към Протокола за констатиране на обстоятелство на нотариус Калоянова от 21.03.2021 г. е обективизирано изявление на продавачите, че ако дружеството не подпише нотариален акт в същия ден, то те ще считат, че това означава отказ от страна на „Слав строй“ ООД от предварителния договор. Счита, че не е изпълнена кумулативната предпоставка на чл. 13 от предварителния договор, даваща право на продавача да задържи задатъка, а именно - писмено триденно предизвестие от продавачите за разваляне на договора.

С допълнително депозирана молба от 30.06.2022 г. ответникът сочи, че в края на месец март 2019 г. ответницата заявила на ищцовото дружество, че разваля договора, като е задържала платения задатък.

Моли ответницата да бъде осъдена да заплати сумата от 6500 евро, ведно със законната лихва върху нея, считано от предявяване на исковата молба до окончателното погасяване на задължението. Претендира разноски.

В срочно постъпил отговор ответницата оспорва предявения иск. Соци, че между страните е налице влязло в сила Решение № . по гр. дело № г. по описа на СГС, 1-17 състав, по което съдът е отхвърли исковата претенция на „С ООД, като приел за установено, че М. Б. Н. и Д Б. Н. са изправна страна по предварителния договор и в качеството си на изправна страна са развалили предварителния договор.

Потвърждава, че между страните е сключен процесния предварителен

договор от 09.11.2018 г., като твърди, че към датата на предявяване на настоящия иск, този договор е развален по вина на ищцовото дружество.

Излага твърдения, че ответникът М. Б. Н. и нейната сестра Д Б. Н. са собственици на недвижими имоти, намиращи се в гр. София, ул. , представляващи 1/2 ид. ч. от поземлен имот 806, заснет с идентификатор по плана на гр. София, Район Лозенец, местността „Витоша - ВЕЦ - Симеоново”, заедно с жилище, разположено в западната страна на сградата, заснето с идентификатор , състоящо се от една стая, кухня, баня - клозет и антре, със застроена площ от 37,90 кв. м и гаража под терасата, заснет с идентификатор заедно с 42,32/100 ид.ч. от общите части на сградата и второстепенна постройка на около 10.89 кв. м., неподлежаща на кадастрално заснемане. Имотите придобили по дарение, направено от техния баща Б Д с нотариален акт №

Потвърждава и факта, че на 21.03.2019 г. в 10 ч. М. Б. Н. и нейната сестра Д Б. Н. се явили лично в кантората на нотариус Ма К за сключване на сделка. В кантората на нотариуса предварително били предоставени оригинали на изискуемите документи за собственост, в деня на сделката в оригинал представили и допълнително изискани от нотариуса документи, необходими за прехвърляне на имота. За тези обстоятелства били съставени Протокол от 07.03.2019 г., нотариално заверен под № 2773 в регистъра на нотариус М, рег. № на НК, както и Протокол от 21.03.2019 г., нотариално заверен под № 3293 в регистъра на нотариус М на НК, от който се установявало личното явяване на продавачите за сделка и представянето на всички документи за сделката.

На 21.03.2019 г. продавачите направили изявление, с което изразили готовност да продадат имотите съгласно условията по предварителния договор, което било обективизирано в съставения от нотариуса протокол. На 21.03.2019 г., купувачът „С” ООД отказал да подпише нотариален акт за покупко - продажба на имотите, поставяйки като условие за сключване на сделката, продавачите да подпишат анекс, с който да се задължат да му продадат 1/2 идеални части от втори и подпокривен етаж на източната сграда с идентификатор за което да покрие разносните им в размер на 5000 евро. Сочат, че поставеното условие било извън предмета на предварителния договор, като освен това било неизпълнимо за продавачите, с оглед това, че втори и подпокривен етаж на източната сграда с идентификатор не били тяхна собственост.

Поради тази причина ответницата М. Б. Н. на 21.03.2019 г. е отказала подписване на предложения анекс и не се е явила и на посочената от ищеца дата 25.03.2019 г., за да го подпише.

На проведената среща на 21.03.2019 г. продавачите М. Б. Н. и Десислава Б. Н. ясно и недвусмислено предупредили купувача „С С ООД, че считат действията му за отказ от договора. Изявлението им било писмено, протоколирано и не оставяло никакво съмнение от купувача, че продавачите развалят договора, като същите са получили от нотариуса обратно документите си за собственост. Писменото изявление за разваляне на договора, освен протоколирано от нотариуса, било недвусмислено заявено и в отговора на исковата молба по гр. дело № г. по описа на СГС, 1-17 състав, като същото изявление се прави и с отговора на искова молба, депозиран в настоящото производство.

Поради тези и останалите подробно изложени съображения, моли съда да приеме, че е изправна страна по процесния предварителен договор, надлежно

развален от нея, поради което не дължи връщане на платения от ищеца задатък. Претендира разноски.

**Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

За основателността на предявения иск, в тежест на ищеца е да установи следните предпоставки: 1. че между страните са налице облигационни правоотношения, възникнали въз основа на валидно сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 09.11.2018 г.; 2. че е изправна страна по него; 3. че са налице предпоставките за връщане на задатъка; 4. размера на задатъка, както и 5. плащането на задатъка на ответницата.

При установяване на горното, в тежест на ответницата е да установи изпълнение на задълженията си по процесния предварителен договор, респективно - погасяване на задължението си за връщане на задатъка.

С проекта за доклад на делото, обективизиран в определение от 14.08.2022 г. и приет за окончателен без възражения от страните в проведеното открито съдебно заседание на 27.10.2022 г., на осн. чл. 146, ал. 1, т. 3 ГПК като безспорни и ненуждаещи се от доказване между страните са отделени фактите: 1/ че са страни по предварителен договор от 09.11.2018 г. за покупко-продажба на недвижим имот; 2/ че ищецът е заплатил на ответницата сумата от 6500 евро, представляваща уговорен задатък за продажба на имотите; 3/ че окончателен договор не е сключен между страните в уговорения срок; 4/ че в края на месец март 2019 г. ответницата заявила на ищцовото дружество, че разваля договора, както и 5/ че ответницата не е върнала на ищеца заплатения задатък.

Ето защо и на основание чл. 153 ГПК съдът приема осъществяването на отделените като безспорни факти за доказано.

Спорни между страните в производството са вторият и третият елемент от спорното материално право, а именно: дали ищецът е изправна страна по предварителния договор и дали са налице предпоставките за връщане на задатъка.

Съгласно разпоредбата на чл. 93, ал. 2, изр. 1 ЗЗД, ако страната, която е дала задатъка, не изпълни задължението си, другата страна може да се откаже от договора и да задържи задатъка.

С предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 09.11.2018 г. Д. Б. Н. и ответницата М. Б. Н., в качеството им на продавачи, поели задължение да продадат срещу уговорената цена на ищцовото дружество „С“ ООД, в качеството му на купувач, правото на собственост върху  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от поземлен имот с пл. № от кв. 14 по плана на гр. София, район „Лозенец“, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“ с площ по скица от 1 229 кв.м., а по доказателствен нотариален акт – 1 286 кв.м., съставляващо парцел V-14 от кв. 14, заедно с жилище, разположено в западната страна на сградата, построена в имота, находящ се на адрес гр. София, ул. състоящо се от една стая, кухня, баня-клозет и антре, със застроена площ от 37.90 кв.м., заедно с тераса от запад, с две мазета под жилището и гаража под терасата, заедно с 42.32/1000 ид.ч. от общите части на сградата, ведно с второстепенна постройка, изградена на около 10.89 кв.м., заедно с всички подобрения и приращения в имота. Страните уговорили, че окончателният договор за покупко-продажба на имота ще бъде сключен в срок до

21.03.2019 г. /чл. 7 от договора/.

Видно от данните по делото, страните първоначално се явили в кантората на нотариус М на 28.02.2019 г., като от съставения от същата дата протокол се установява, че по взаимно съгласие се договорили, че отлагат сключването на окончателния договор за 21.03.2019 г. /която е и уговорената крайна дата в предварителния договор/.

За проведената среща на 21.03.2019 г. в нотариалната кантора също е съставен протокол, в който са отразени и изявленията на страните. От една страна купувачът „Слав Строй“ ООД, действащ чрез управителя, посочил, че продавачите не са изпълнили задължените си да представят необходимите документи за част от предмета на продажбата, а именно: ½ ид. част от втори и подпокривен (трети) етаж от жилищната сграда, с идентификатор 68134.905.806.1. Предложил за тази част от имота да бъде сключен анекс към предварителния договор, а за останалата част, индивидуализирана във вече сключения предварителен договор – страните да сключат окончателен. Предложил на продавачите сумата от още 5000 евра, за която посочил, че представлява покриване на разноски. Отражено е от друга страна в съставения от нотариуса протокол и изявлението на продавачите М. Б. Н. и Десислава Б. Н., които декларирали, че са съгласни да продадат недвижимите имоти, предмет на предварителния договор, съгласно описанието, направено в предварителния договор; посочили, че са предоставили всички необходими документи и изразяват готовност за сключат окончателната сделка съгласно вече уговореното. Посочили, че отправеното от „Сл“ ООД предложение, включващо сграда с идентификатор представлява оферта за сключване на нов предварителен договор с продажна цена от 5000 евро. Заявили освен това, че не са съгласни до подпишат представените им анекси, които били извън предмета на предварителния договор. На последно място направили изявление, че в случай че купувачът откаже да подпише нотариалния акт за имотите, за които е сключен предварителен договор, то те ще считат това за отказ от него.

Относно проведената среща между страните на 21.03.2019 г. са събрани и гласни доказателствени средства чрез разпита на двама свидетели – Нв и П Единствено свидетелката Пзаявява с категоричност, че е присъствала на проведената среща, тъй като била поканена от продавачите, за да ги придружи. Свидетелката потвърждава констатациите в съставения протокол, а именно, че купувачът „С“ ООД поставил като условия подписването на окончателния договор това продавачите да подпишат представения им допълнителен анекс. Свидетелката сочи, че анексът включвал имот, който не е собственост на продавачите и те отказали подписването му, поради което представителят на ищцовото дружество напуснал срещата, без да бъде сключен окончателен договор. Съдът кредитира показанията на свидетелката, тъй като кореспондират с останалите събрани по делото доказателства.

От показанията на свидетеля Н– подготвил необходимите документи за сделката и изготвил предварителния договор по възлагане от купувача „С“, се установява, че същият присъствал на няколко срещи между страните, но без ясен спомен дали е присъствал на срещата, проведена на 21.03.2019 г. Ето защо показанията му не са информативни относно разменените между страните изявления на срещата от посочената дата. Свидетелят потвърждава, че обикновено при изготвянето на договори за покупко-продажба включва в текста

на документа като част от предмета на договора подобренията и приращенията на имота.

Ищецът твърди, че настоявайки продавачите да подпишат допълнителен анекс, той всъщност включвал част от приращенията от предмета на вече сключения предварителен договор, а именно:  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от втори и подпокривен (трети) етаж на жилищна сграда с идентификатор , находяща се в гореописания поземлен имот с идентификатор , със застроена площ от 116 кв.м. Като същевременно предложил на купувачите по отношение на тази част окончателният договор да бъде сключен в срок до 20.06.2019 г., до който момент продавачите да се снабдят с необходимите документи, а по отношение на частта, уговорена с предварителния договор да бъде сключен окончателен договор на проведената среща на 21.03.2019 г.

Основният спорен между страните въпрос и релевантен за изхода по делото е представляват ли приращения към съсобственото дворно място втори и подпокривен (трети) етаж от източната жилищна сграда с идентификатор Предметът на предварителния договор, а именно:  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от УПИ по плана на гр. София, м. „Витоша - ВЕЦ Симеоново“, както и на построените в него жилище, разположено в западната страна на сградата със застроена, с адрес: гр. София, р-н Лозенец, ул. „„, със застроена площ от 37.90 кв.м. и на гараж под терасата е придобит от продавачите Д. Б. Н. и М. Б. Н. по силата на договор за дарение, сключен с техния баща Б, за което е съставен нотариален акт №7 на НК. Предметът на договора за дарение в нотариалния акт и предметът на предварителния договор от 09.11.2018 г. са описани по идентичен начин. Както в нотариалния акт, така и в предварителния договор е посочено, че имотът се прехвърля заедно с всички подобрения и приращения. Тълкувайки волята на продавачите по смисъла на чл. 20 ЗЗД се налага изводът, че продавачите са искали да се разпоредят с придобитите от тях права по силата на нотариалния акт за дарение на недвижимия имот. Свидетелят Николай Бекриев също сочи, че е използвал нотариалния акт за дарение на недвижимия имот за подготвянето на текста на предварителния договор.

Видно от приетия по делото Протокол за съдебна делба от 13.09.1984 г. по гр.д. № 17073/1984 г. на СРС, в дял на Б Н се поставя и той получава изцяло собствеността върху дял II по заключението на вещото лице, а именно: жилището, разположено от западната страна на сградата, находяща се в гр. София, ул. „състоящо се от една стая, кухня, баня-клозет и антре, със застроена площ от 37.90 кв.м. с тераса от запад, с двете мазета под жилището и гаража под терасата, заедно с 42.32/100 ид.ч. от общите части на сградата и  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от дворното място, цялото от 1 286 кв.м., съставляващо парцел по плана на гр. София, м. „В“. От протокола се установява, че съдебната делба е извършена от общо двама съделители, като другият е лицето Н

Следва да се посочи, че към 21.07.2017 г., когато продавачите по предварителния договор са придобили по договор за дарение сградата, ведно с  $\frac{1}{2}$  ид.ч. от правото на собственост върху дворното място и с всички подобрения и приращения в имота, не е имало одобрен кадастър (служебно извършена справка от съда). Ето защо и УПИ V-14 от кв. 14 и постройките в него не са имали определени идентификатори и такива не са посочени в съставения нотариален акт. Предварителният договор е сключен обаче на 09.11.2018 г., към който момент е имало одобрена кадастрална карта със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. и в

поземлен имот с идентификатор 68134.905.806 са били изградени самостоятелни обекти, от които тези с идентификатори и съответно жилище с площ от 37.90 кв.м. и гараж представляват обект на предварителния договор. Тези обстоятелства се установяват от притети по делото скици на поземлен имот и на сгради. Ищецът не представи доказателства, че считаните от него като подобрение втори/подпокривен (трети) етаж са самостоятелни обекти, в който случай съгласно чл. 27, ал. 1, т. 3 и чл. 29, ал. 1, т. 6 от ЗКИР, биха имали свои идентификатори. Не са събрани категорични данни дали вторият и третият /подпокривен/ етаж на еднофамилната триетажна сграда с идентификатор са обособени като самостоятелни обект/и в сградата, и дали могат да бъдат самостоятелен обект на собственост, или са функционално свързани с първия жилищен етаж в един самостоятелен обект в сградата.

Следва да се посочи освен това, че съгл. чл. 19, ал. 1 и 2 ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма, като трябва да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. Писмената форма е форма за действителност на договора, като задължително следва да съдържа уговорка между страните относно вещта и цената. В процесния предварителен договор липсват изрични уговорки за прехвърляне на собствеността върху втори и трети /подпокривен/ етаж от жилищната сграда с идентификатор не са описани като част от предмета на договора - нито като самостоятелни индивидуализирани самостоятелни обекти, нито като реално обособени части от сградата с идентификатор (в случай че не отговарят на техническите изисквания да бъдат обособени като самостоятелни обекти).

С решение № 44 от 11.03.2022г. по гр.дело № 2721/21. на IV гр. о. на ВКС е прието, че при тълкуването на договорите трябва да се търси действителната обща воля на страните – върху какво страните са се споразумели и какъв правен резултат трябва да бъде постигнат. Отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността – какви са и как се съчетават отделните правомощия на страните с оглед постигането целта на договора, какво поведение на страната кои правомощия поражда за нея и как може да се упражняват те. При наличие на спор относно точния смисъл на договорни клаузи, съдът тълкува договора, изхождайки не от буквалния смисъл на текста, а от смисъла, следващ от общия разум на изявлението; доколко буквалният текст изразява действителната обща воля на страните и как следва да се тълкува отделната уговорка предвид систематичното й място в договора и общия му смисъл. При тълкуването на неясни клаузи следва да се има предвид и се изследват обстоятелствата, при които е сключен договора, породените към този момент отношения между страните и произтичащото от това поведение на последните, както и това след сключването му, които обстоятелства водят до цялостно изясняване на действителната воля на страните. В случая действително предварителният договор включва и израза „заедно с всички подобрения и приращения в гореописания имот“. Според настоящия състав обаче, изхождайки от изложената насока за тълкуване на договорите, в съдържанието на израза страните не са били включили втори и подпокривен (трети) етаж от жилищната сграда с идентификатор. На първо място, описанието на имота в

предварителния договор съответства напълно на описанието на имота от нотариалния акт за дарения, по силата на който е придобит от продавачите. На следващо място, в случай че купувачът „С“ считаше, че той придобива втори и подпокривен (трети) етаж от жилищната сграда с идентификатор по силата на уговореното между страните придобиване на имота „заедно с всички подобрения и приращения“, той не би настоявал за сключването на анекс към предварителния договор, а би се възползвал от придобиването на допълнения предмет по силата на постигнатата уговорка. Не без значение е и фактът, че същият е предложил да заплати на продавачите сумата от още 5000 евро, посочена от него като разход за снабдяване с документи, но следва да се приеме, че сумата представлява предложена цена във връзка с допълнения в анекса предмет на договора, доколкото обичайният разход за заплащане на административни такси за документи възлизат на значително по-ниска стойност.

За да е изправна страна по предварителния договор, купувачът е следвало да се съгласи окончателната сделка да бъде сключена така, както е уговорена в предварителния договор, в това число и по отношение на неговия предмет. Видно от данните по делото, на 21.03.2019 г., при срещата между страните за изповядване на окончателна сделка, купувачът неоснователно е поставил на продавачите ново условие за подписването на окончателния договор от негова страна, което не е било включено в предварителния договор от 09.11.2018 г., а именно – подписването на анекс към предварителния договор, с който същите да се задължат да прехвърлят на купувача и други имоти /които купувачът счита за собствени на продавачите/, срещу заплащане на допълнителна сума от 5 000 евро. Като неоснователно е поставил допълнително условие за сключването на окончателен договор, а именно включването на втори и подпокривен (трети) етаж от жилищната сграда с идентификатор 68134.905.806.1, купувачът е станал причина да не бъде сключен окончателен договор в уговорения срок. Ето защо, същият е неизправна страна по договора.

До същия извод е достигнал съдът и по влязло в сила решение между страните по гр. дело № г. по описа на СГС, потвърдено с решение по в. гр. дело № г. по описа на АС- София.

Съгласно чл. 13 от предварителния договор страните се договорили, че заплатеният задатък може да бъде задържан от продавачите, само при наличие на следните изчерпателно посочените в цитираната уговорка на същия договор условия, а именно: 1. „...купувачът не се яви в уговорения по реда на настоящия договор ден и час при нотариуса за сключване на окончателен договор за покупко - продажба на ИМОТА или се яви, но заяви, че не е готов за сделката, или откаже да сключи окончателен договор поради каквато и да е причина, която не е свързана с неизпълнение на ПРОДАВАЧИТЕ...“; и, кумулативно, 2. да развалят договора с едностранно писмено тридневно предизвестие. □

В случая съдът намира, че се е реализирала предпоставката за задържане на платения задатък от продавачката М. Б. Н., доколкото купувачът е отказал да сключи окончателен договор поради неизпълнено от продавачите допълнително условие – а именно, отказът им да подпишат анекс. От данните по делото се установява, че продавачките по предварителния договор са изпълнили задълженията си да се снабдят своевременно с всички необходими документи за изповядване на окончателен договор, явили са се в уговореното време и на уговореното място, като изрично са заявили готовността си да подпишат



окончателен договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт с предмет, изцяло съответстващ на предмета, описан в предварителния договор. Като изправна страна по договора, за същите е възникнало правото на едностранно разваляне на предварителния договор, поради неизпълнението му от страна на купувача, на осн. чл.87, ал.1 от ЗЗД. В съставения протокол на проведената в нотариалната кантора среща на 21.03.2019 г. същите са отправили и предизвестие до купувача за разваляне на договора, в случай на отказ от негова страна да сключи окончателният договор. Фактът, че сключеният между страните договор е развален, не е спорен между тях.

Поради изложеното, съдът намира, че ответницата на осн. чл. 93, ал. 2 ЗЗД и чл. 13 от процесния предварителен договор има право да задържи заплатения ѝ от ищеца задатък. Предявеният иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

#### **По разноските:**

При този изход на спора и съобразно разпоредбата на чл. 78, ал.3 ГПК, право на разноски за производството има ответницата. Същата претендира сумата от 2000 лева, представляваща адвокатско възнаграждение. Минимално предвиденото възнаграждение съобразно разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1/2004 г. на ВАдС /в приложимата редакция към момента на заплащане на възнаграждението/, е в размер на сумата от 911,40 лева. Възражението е частично основателно. Съдът, като съобрази фактическата и правна сложност на делото, както и факта, че по делото са проведени две открити съдебни заседания, като и по двете процесуалният представител на ответника е взел участие, намира, че възнаграждението следва да бъде намалено до сумата от 1500 лева. Ищецът следва да бъде осъден да заплати направените от ответника разноски.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „Сл1 срещу М. Б. Н., ЕГН: \*\*\*\*\* иск по чл. 93, ал. 2 ЗЗД за сумата от 6500 евро, представляваща заплатена като задатък сума от ищцовото дружество в полза на ответницата във връзка със сключен между страните предварителен договор за продажба на недвижим имот от 09.11.2018 г.

**ОСЪЖДА** на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК „Сда заплати М. Б. Н., ЕГН: \*\*\*\*\* сумата от **1500,00** /хиляди и петстотин/ лева, представляваща направени в производството по делото разноски.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_