

# РЕШЕНИЕ

№ 5

гр. Бургас, 10.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на седми декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Румяна Ст. Калошева Манкова

Членове: Калина Ст. Пенева  
Кремена Ил. Лазарова

при участието на секретаря Марина Д. Д.  
като разгледа докладваното от Румяна Ст. Калошева Манкова Въззивно гражданско дело № 20222000500413 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе пред вид следното :

Производството е по чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по въззивна жалба на Р. Д. К. и Г. К. Д., двамата от гр.Бургас, против решение № 827 от 03.08.2022г. по гр.дело №1826/2021г. на Бургаския окръжен съд, с което е отхвърлен предявеният от тях иск против Д. Т. И. за сумата от 37 160,77 лв. – задатък по предварителен договор, поради отказ от договора заради неизпълнение от страна на ответника. Иска се обезсилване на решението като недопустимо, а при условията на евентуалност – отмяната му като неправилно и незаконосъобразно.

Навеждат се оплаквания, че съдът не е съобразил съдържанието на предварителния договор относно договореното заплащане на продажната цена чрез получаване на банков кредит и задължението на продавача да заличи вписаната върху имота ипотека в полза на „Юробанк България“. Не е съобразено, че кредитът не е отпуснат, поради непредоставяне от страна на продавача на изискуемите документи. Бездействието на продавача да отстрани неточността в имотните граници и грешките в кадастралната карта са препятствали и заличаването на първоначалната ипотека – условие за отпускане на кредита. Твърденията на ищците относно разминаването в площта и границите на имота са превратно тълкувани от съда. Несъответствията са установени и от назначената по делото експертиза. Сключване на окончателен договор за покупко – продажба на имот е невъзможно преди да бъдат отстранени неточностите в кадастралната карта

и наличие на съответствие между регулационните и кадастралните граници. Такава процедура не е иницирана от продавача, което води до неизпълнение от негова страна. Изтъква се и незаконно изградената в имота ограда, за която купувачите са изразили несъгласие. С нотариална покана ответната страна е предупредена, че ако имотът не бъде прехвърлен така, както е описан в кадастралната карта и регистри и с изрядни документи, то те развалят предварителния договор по негова вина и искат връщане на процесния задатък. Намират, че от събраните по делото доказателства и изслушаните експертизи безспорно е установено недобросъвестното поведение на продавача, целящо задържане на процесния задатък, което е довело до невъзможност купувачите да получат кредит за закупуване на имота. За ишците е възникнало право да се откажат от предварителния договор и да искат връщането на капарото.

В отговор на въззивната жалба, подаден от Д. И., чрез пълномощниците адв.С. и адв.К., се иска оставянето и без уважение като неоснователна. Сочи се, че в изпратената от ишците нотариална покана до ответника, като основание за разваляне на договора е вписано наличието на съсобственост в процесния имот и невъзможността на продавача да се легитимира като единствен негов собственик. Счита, че за ишците не е възникнало валидно право да развалят договора, тъй като съсобственост не е налице и продавачът се легитимира като единствен и пълноправен собственик на процесния имот. Твърди се, че продавачът се е явил в посоченото време и място, представил е всички изискуеми за нотариалната сделка книжа и е заявил воля за същата. Наведените от въззивниците твърдения за неточни имотни граници и незаконна ограда счита за ирелевантни, а твърденията за съсобственост - недоказани. Не се оспорва констатираната разлика в квадратурата между продавания УПИ и поземления имот с идентификатор 47202.501.945, резултат на неточно кадастрално отразяване, както и неприложената регулация. Твърди се обаче, че площта за недвижимите имоти не е индивидуализиращ белег, а кадастралната карта има само информативно значение, което не създава собственост. Неприлагането на регулацията не създава право на собственост и не променя неговия обем. Поради това, не е налице неизпълнение от страна на продавача. Въпросните неточности могат да бъдат отстранени от всяко лице в административна процедура. Твърдението, че прехвърляне на погрешно отразен в кадастъра имот би довело до прехвърляне на части от съседните имоти е невярно и резултат от смесване на правни понятия. Считат за недоказан доводът на ишците за отказан банков кредит. Пред банката К. не е представил необходимите документи. Недобросъвестността на ишците следва и от обстоятелството, че са закупили друг имот в месеца на разваляне на договора. На последно място, дори да се приеме, че твърденията за невъзможност продавача да прехвърли имота са верни, не е налице основание за разваляне на договора, тъй като отклонението възлиза на по - малко от 10% от стойността на имота.

Въззивната жалба е подадена в срок от надлежно легитимирана страна

против подлежащ на обжалване съдебен акт, което сочи на допустимост.

След съвкупната преценка на становищата и доводите на страните, събраните по делото доказателствата и с оглед предвиденото в закона, съдът намира следното:

С обжалваното решение Бургаският окръжен съд е отхвърлил предявените от Р. К. и Г. Д. против Д. И. искове по чл.93, ал.2 ЗЗД за сумата от 37 160.77 лв., представляваща платен от ищците задатък по сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, поради отказ от договора заради неизпълнение. За да постанови този резултат, решаващият съд е приел, че не е налице твърдяното от ищците неизпълнение от страна на ответника- продавач по предварителния договор, изразяващо се в липса на право на собственост върху целия имот, поради което не са изпълнени основанията на чл.93, ал.2 ЗЗД за връщане на получения от ответника задатък.

Така постановеното решение, преценено служебно съобразно изискванията на чл.269 ГПК, настоящата инстанция намира за валидно и допустимо, като произнесено от законен състав на компетентния съд в предписаната от закона форма и при редовно развито се исково производство.

По изложените във въззивната жалба оплаквания по съществото на спора въззивният съд намира следното:

Р. К. и Г. Д. са предявили против Д. И. иск по чл.93, ал.2 ЗЗД за връщане на сума, дадена като задатък по предварителен договор от 16.02.2021г. за покупко-продажба на недвижим имот – дворно място, представляващо поземлен имот с идентификатор 47202.501.945 по КККР на с. М., Бургаска област, УПИ XVII-96 в кв. 13 по ПР на селото, с площ от 515 кв.м., при граници: изток - УПИ XV-97, запад – улица, север - УПИ XVIII-96, юг - УПИ XVI-96, ведно с изградената в имота едноетажна масивна сграда – къща с идентификатор 47202.501.945.1, с РЗП 100 кв.м. В исковата молба твърдят, че след сключване на договора установили различна площ на имота по кадастралната карта и регистри на селото – 543 кв.м., като по изготвената комбинирана скица било видно, че по действащия ПР от 2012 г. имотът е с площ от 515 кв.м., от които 502 попадат в ПИ 47202.501.945 по КК от 2016 г., а 13 кв.м. попадат в съседен ПИ 47202.501.944. При изложените фактически обстоятелства, ищците считат, че продавачът не е единствен собственик на дворното място, предмет на предварителния договор, тъй като разликата от 41 кв.м. по актуалната кадастрална скица не са негова собственост, а на трето неустановено лице. Като препятствие за изповядване на окончателна сделка е заявено и обстоятелството, че в удостоверение за данъчна оценка на имота от 01.03.2021г., същият е с посочена площ от 525 кв.м., различна от останалите документи. Ищците-купувачи считат, че е налице неизпълнено задължение по чл. 3, ал.2, раздел „Задължения на продавача“. Изпратили са до ответника нотариална покана от 23.06.2021г., в която са заявили, че не са съгласни да придобият идеални части, а искат целия договорен имот. Продавачът отказал да предприеме действия по уреждане статута и

собствеността чрез корекция в кадастралната карта съответно на регулационните граници. Установили в последствие, че отразяването на имота в кадастралната карта отговаря на незаконно изградената от продавача масивна ограда, която следва да бъде преместена съобразно регулацията, а това изисква допълнителни средства, което не е уговорено и е нежелано от купувачите. Поради несъответствията в индивидуализацията на имота било отказано кредитиране в няколко банки, вкл. „Банка ДСК“. При тези обстоятелства, според ищците ответникът се явява неизправна страна по сделката, поради което с посочената по-горе нотариална покана са заявили, че ако в срок не е в състояние да прехвърли целия договорен имот, с квадратура и граници по действащите КKKP, то се отказват от договора по вина на продавача, като го поканват незабавно да върне получения задатък. Ответникът не е бил в състояние да изпълни предварителния договор, за което е приложен констативен протокол от 07.07.2021г. на нотариус рег. № 491 на НК. Ищците претендират ответникът да бъде осъден да заплати процесната сума, в едно със законната лихва от завеждането на иска.

В отговора на исковата молба въззиваемият ответник е оспорил иска, като неоснователен. Твърди, че при сключване на предварителния договор е представил всички документи за договорения имот, с които е разполагал, а в последствие и допълнителни такива, поискани от купувачите за получаване на банков кредит. В последствие ищците заявили, че банката не им отпуснала кредит, те не разполагат с лични средства и желаят да получат обратно платения задатък. Твърденията за разминаване в квадратурата на имота, наличие на съсобственост, изпълнена ограда не на точното място били повод да посетят нотариус, който ги уверил, че продавачът е собственик на 515 кв.м., а разликите са по-малко от 10% и често се случват при селските имоти. Ищците отказали варианти за доброволно уреждане на отношенията, като заявили, че вече не желаят да закупят този имот. Ответникът им отправил нотариална покана от 08.06.2021г., с която заявил готовност за сключване на окончателен договор на 07.07.2021г. и ги помолил да го уведомят дали са получили одобрение за кредит. В отговор получил нотариална покана от 23.06.2021г., с искане да им бъде прехвърлен имотът, както е отразен по кадастралната карта, в противен случай се отказват от договора. На 07.07.2021г. се явили при нотариус и направили отказ от сделката, тъй като продавачът бил собственик само на 502 кв.м. от процесния имот. Ответникът счита, че е изключителен собственик на имота, което достоверно е декларирал в предварителния договор, съобразно титула за собственост от 2012г. Ако са налице разлики в площта и границите по кадастралната карта, те биха могли да се отстранят чрез трасиране или преместване на огради, което може да стори всеки един собственик на терена. Разминаването в квадратурата не е съществено по смисъла на чл.210 ЗЗД и не дава право на отказ от сделката. Въззиваемият оспорва твърдението, че оградата не е на точното място, но дори да е така, отрича това да е основание за отказ от договора. Твърди като причина за отказа липсата на средства за заплащане на

цената. Не се установява отказ на нотариус да изповяда окончателната сделка. Според ответника, за ищците не е възникнало право на отказ, а и не е спазена процедурата по чл.87 ЗЗД, поради което даденото не подлежи на връщане. Прави искане за отхвърляне на иска, в едно с присъждане на съдебните разноски.

От фактическа страна безспорно е по делото сключването на процесния предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2021г. между Д. И., действащ чрез пълномощника С. В., като продавач и Р. К. и Г. Д. като купувачи. Страните по сделката са се задължили да сключат окончателен договор за покупко-продажба на следния имот: дворно място, представляващо УПИ XVII-96 в кв 13 по плана на с.М., община Б., целият с площ от 515 кв.м., ведно с изградената в него едноетажна масивна жилищна сграда- къща, с РЗП от 100 кв.м., състояща се от кухня с трапезария и хол, санитарен възел, две бани, три спални и килер, при продажна цена от 95 000 евро, или левовата им равностойност от 185 803,85 лв., която да бъде платена по следния начин: 37 169,77 лв., представляващи 20% задатък /предплата/, платими в деня на подписване на договора, а остатъкът от 148 643,08 лв. – в срок до 30.04.2021г. чрез лични средства и/или кредит от „Банка ДСК“ АД, клон Бургас. Продавачът се задължил в деня на подписване на договора да представи всички документи, доказващи правото му на собственост, като декларирал, че е единствен собственик. Заявил е, че имотът е ипотekiран в полза на „Юробанк България“ АД и се е задължил с получаване на цялата договорена сума да заличи учредената ипотека и да предаде владението върху имота на купувачите. В случай, че за сумата от 148 643,08 лв. не бъде отпуснат банков кредит, купувачите са се задължили да я заплатят на продавача с лични средства в срок до 30.04.2021г., в противен случай продавачът има право да развали договора и да задържи платеното капаро. Уговорен е срок за сключване на окончателен договор до 30.04.2021г., който може да бъде променен с писмено споразумение между страните, като за продавача е запазено правото на едностранно удължаване на срока до пристигането му в България, тъй като пребивава извън пределите на страната в извънредната пандемична обстановка. С анекс от 16.02.2021г. продавачът се е задължил да предаде договорения имот с изрично посочени движими вещи. С втори анекс от 19.03.2021г. продавачът се е задължил, преди отпускането на кредит на купувачите от „Банка ДСК“ АД, да погаси разликата между размера на дължимата от него към „Юробанк България“ АД сума от 206 238,34 лв. и размера на отпускания на купувачите кредит от 150 000 лв.

Няма спор, че сумата от 37 160,77 лв. задатък е платена от купувачите по банков път. С нотариална покана от 29.04.2021г., получена на 06.05.2021г., продавачът е уведомил купувачите, че очаква да пристигне в България до края на месец юни 2021г. и едностранно удължава срока за сключване на окончателен договор до 30.06.2021г.

С нотариална покана от 08.06.2021г., връчена на 20.06.2021г. по реда на чл.44, ал.1 ГПК, ответникът е уведомил ищците, че се е завърнал в страната и

е в готовност за сключване на окончателен договор до 30.06.2021г. Ако до тази дата сделката не се случи, поканва купувачите на 07.07.2021г. в 12 часа да се явят в кантората на нотариус В. Д., рег. № 491 на НК за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на процесния имот. В противен случай, на основание чл.5, ал.3 от предварителния договор, полученият задатък ще остане в негова полза. Заявил е, че следва да бъде заплатена останалата част от продажната цена на посочена в поканата банкова сметка, като моли да бъде уведомен дали сумата ще бъде осигурена чрез отпуснат банков кредит или ще бъде изплатена с лични средства.

С нотариална покана от 23.06.2021г., получена от ответника на 24.06.2021г., ищите са уведомили ответника, че от скица на имота № 15-176524/19.02.2021г. на СГКК-гр.Б. са разбрали, че имот с идентификатор 47202.501.945 по КККР, одобрен със заповед от 24.03.2016г., съответстващ на УПИ УПИ XVII-96 в кв 13 по плана на с.М., е с площ от 543 кв.м. От изготвена комбинирана скица на имота е видно, че по действащия ПР на селото, одобрен с решение от 26.06.2012г., по графични данни е с площ от 515 кв.м., от които 502 кв.м. попадат в ПИ 47202.501.945, а 13 кв.м. – в ПИ 47202.501.944. За разликата от 41 кв.м. в повече /по КККР/ продавачът не можел да докаже собственост върху договорения имот, което било неизпълнение на декларираното в договора, че е единствен собственик. Те не са съгласни да придобият имота в идеални части, за което ответникът бил известен от преди повече от две месеца, но не предприел никакви действия по уреждане на документите и установяване право на собственост върху целия имот по кадастралните граници. При невъзможност да се изпълни договора за имота в цялост, не следва да заплатят остатъка от продажната цена, а и поради разминаване на индивидуализацията на имота, им е отказано кредитиране от банки. Позовали са се и на незаконосъобразно изпълнена ограда, което би им създавало допълнителни проблеми. Пояснено е, че след проведени разговори за горните констатации, между страните е обсъждан варианта за разваляне на предварителния договор, но те не приели предложението на продавача за връщане на половината от задатъка. Направено е изявление, че ако до 07.07.2021г. продавачът не е в състояние да им прехвърли целия имот по действащата кадастрална карта, те се отказват/развалят договора по негова вина и го поканват незабавно след посочената дата да върне полученото капаро/задатък.

На 07.07.2021г. е съставен констативен протокол № 148/07.07.2021г. по описа на нотариус В. Д., рег. № 491 на НК, от който се установява, че по искане на Д. И., Р. К. и Г. Д., нотариусът е удостоверил по реда на чл.593 ГПК, че на посочената дата страните са се явили лично в нотариалната кантора в присъствието на адв.Н.Славов и адв.Т.Шейков и са направили следните изявления: Д. И. - че е представил всички необходими документи за сключване на окончателен договор в нотариална форма, включително проект за нотариален акт и желае сделката в изпълнение на предварителния договор от 16.02.2021г., но не му е заплатен остатъкът от продажната цена в размер на

148 643,08 лв., като счита, че представените документи са достатъчни и годни за прехвърляне правото на собственост; Р. К. и Г. Д. – че към момента не може да се изпълни предмета на предварителния договор и да се прехвърли целия имот по предварителния договор, а само идеални части, тъй като съгласно скица от 19.02.2021г. е налице съсобственост между продавача и община Бургас. Също така е установена незаконно изпълнена ограда в имота и неуредена документация, пречка за подписване на окончателен договор. Поради това, се възползват от правото си на отказ от сделката, респективно разваляне на договора, като поканват продавача да възстанови в двоен размер платеното капаро от 37 160.77 лв. Връщат ключовете за имота, получени след подписването на предварителния договор, като заявяват, че не са го ползвали.

Пред първата инстанция е изслушана съдебно-техническа експертиза, съгласно която процесният описан в предварителния договор УПИ XVII-96 в кв.13 по отменения ПР на с.М., одобрен със заповед от 24.02.1973г. /по номерацията в нотариалния акт № 132 от 19.03.2012г. на продавача/, и УПИ XX-137 в кв.13 по действащия ПР, одобрен с решение от 26.06.2012г., са идентични с площ от 514 кв.м. През различните години са издавани скици по отменения ПР, на които е изписана площ от 515 кв.м. и 525 кв.м., записана и в документите за собственост, като разликата от 1 кв.м. и 11 кв.м. се дължи на точността на плановете и различните методи и начини на изчисляване на площите. От направените измервания вещото лице е констатирано, че границите на УПИ XX-137 по действащия ПР и границите на ПИ 47202.501.945 по КК се различават с разминаване повече от допустимите за имот от 543 кв.м. -14 кв.м., съобразно чл.18 от Наредба № РД-0220-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на ККР. Отклоненията повече от допустимото са в северозападния и югозападния ъгъл на имота /откъм уличната регулация/ и в югоизточния ъгъл /откъм УПИ XIX-137 в кв.13/. Отклоненията, по-големи от допустимите, се дължат на неправилно отразената граница на уличната регулация в кадастралната карта. В съдебно заседание вещото лице Стоянова е пояснила, че в този случай следва да се пристъпи към промяна на кадастралната карта, тъй като и от издаденото от общината удостоверение и от действителното положение на място е видно, че регулацията не е приложена. По кадастралната карта 35,81 кв.м. от ПИ са извън УПИ и попадат в улица, а 13,5 кв.м. попадат в южния имот. На място има изградена към уличната регулация масивна ограда, която е отразена в кадастралната карта и навлиза с 2,15 м в уличната регулация. Няма предаваеми по регулация части, поради което оградата не е на правилното място, като следва да е на линията на уличната регулация.

По делото са разпитани двама свидетели. Свидетелката Д. П. работи в „Банка ДСК“, тогава в отдел „Частно банкиране“. К. дошъл в банката и заявил желание да тегли кредит за закупуване на къща в с.М.. Получил предварително одобрение по доходите на клиента. Бил уведомен от свидетелката за това и за необходимостта да представи допълнително документи освен вече представеното копие от нотариалния акт, с оглед

одобряване на кредита. К. не представил такива. В периодични запитвания от Петрова, той обяснил, че имало някакво несъответствие в документите. Според юристите в банката, извършили съответна проверка, също имало несъответствие, което трябвало да се изчисти, за да има сделка. Показанията на П. са без значение за спора, тъй като ишците са се задължили да заплатят договорената цена чрез банков кредит или с лични средства, поради което обстоятелството, че не са получили кредитиране не ги освобождава от задължението за плащане с лични средства.

Свидетелят Н. Ст., приятел на К., разбрал от последния за желанието му да купи къща в с.М., която много харесал. След известно време ищецът му казал, че започнал да стяга къщата и свидетелят му изпратил майстор за електрическата инсталация. К. попитал дали ще му помогне със средства за доплащане на цената, ако не му отпуснат кредит. Свидетелят се запознал с документите за имота и преценил, че сделката не може да стане, след като има разминаване на квадратурата по кадастъра и нотариалния акт в лицевата страна на парцела и отстрани, с навлизане в чужд терен на съседи. Разбрал, че продавачът отказал да премести оградата, отказал и купувачите да извършат това за своя сметка преди да е сключена сделката.

Видно от писмо изх. № 14-ИСК-03081 от 19.04.2022г. на „Банка ДСК“ АД, в информационните масиви на банката е установено наличие на сключен договор за жилищен кредит № \*, отпуснат на 28.07.2021г. на Р. К. и Г. Д.. Приложени са договорът и нотариален акт № 35 от 30.07.2021г. на нотариус с рег. № 464, съгласно които ишците са закупили с отпуснатия им банков кредит апартамент в гр.Бургас.

Искът е за връщане на дадения задатък на основание чл.93, ал.2, изр.2 ЗЗД, съгласно който ако договорно задължение не е изпълнено от страната, която е получила задатъка, другата страна при отказ от договора може да иска задатъка в двоен размер.

Няма спор между страните за това, че ишците са заплатили претендираната сума като задатък по процесния предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, както и че извънсъдебно са заявили отказ от предварителния договор, поради неизпълнение на задължение на насрещната страна.

Основният спорен по делото въпрос е налице ли е възникнало в полза на ишците правото на отказ от процесния договор, поради неизпълнение от страна на получилия задатъка ответник. Правото на отказ е субективното материално потестативно право, с чието упражняване договорната връзка между страните се ликвидира чрез прекратяване. Упражнява се чрез едностранно волеизявление до неизправната страна от изправния кредитор и договорът се прекратява за в бъдеще /за разлика от развалянето на договор по чл.87 ЗЗД/.

Съгласно чл.3, ал.1 и ал.2 от договора, ответникът е бил задължен в деня на подписване на сделката да представи документите, доказващи по безспорен начин правото му на собственост върху продавания имот, като е



декларирал, че е единствен собственик на дворното място, представляващо урегулиран поземлен имот. Действително, собствеността се обосновава от приложените по делото нотариални актове - № 671 от 13.12.2007г. на нотариус Н. М., рег. № 409 на НК, по силата на който Д. И. и Я. И. са закупили УПИ XVII-96 в кв.13 по плана на с. М., с площ от 525 кв.м., ведно с построената в него масивна едноетажна жилищна сграда с РЗП от 100 кв.м. и нотариален акт № 132 от 19.03.2012г. на същия нотариус, с който Я. И. е продала на съсобственика си Д. И. собствената си  $\frac{1}{2}$  ид. част от същия имот, описан като дворно място, представляващо УПИ XVII-96 в кв.13 по плана на с. М., с площ от 515 кв.м. по скица на ТД „Зора“ – Община Бургас, а по предходния нотариален акт от 2007г. с площ от 525 кв.м., в едно със построената в него къща.

Безспорно, при подписване на процесния договор продавачът е предоставил на купувачите посочените по-горе нотариални актове. Видно от издадената по-късно, на 19.02.2021г., скица на поземления имот с идентификатор 47202.501.945 по КKKP, одобрени със заповед №РД-18-22/24.03.2016г., дворното място е с площ от 543 кв.м., с 28 кв.м. повече от посочените в предварителния договор. От експертното заключение на вещото лице Д.С. се установява, че след изповядване на посочените по-горе нотариални актове, с решение № 11-10 от 26.06.2012г. е одобрен действащият ПР на с. М., съгласно който за процесния поземлен имот е отреден УПИ XX, кв.13, идентичен с УПИ XVII-96 в кв.13 по отменения ПР на селото, одобрен със заповед № 221 от 24.02.1973г., с площ от 514 кв.м. От направените изчисления експертът е констатирал, че допустимата разликата в площта на имота по КKKP и по документа за собственост, която не се счита за грешка и не е основание за изменение на кадастралната карта според чл.18 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, е 14 кв.м., като отклоненията в повече от допустимото са откъм уличната регулация - 35,81 кв.м., и откъм УПИ XIX-135, в кв.13 – 13,59 кв.м. При тази констатация, както и вещото лице е заявило в съдебно заседание, следва да се проведе процедура за изменение на КKKP, поради непълноти или грешки /чл.52, ал.1, т.2 ЗКИР/, в която ако се установи, че непълнотата или грешката е свързана със спор за материално право, тя се отстранява след решаване на спора по съдебен ред /чл.54, ал.2 ЗКИР/.

При горните съображения, се налага изводът за неизпълнение от страна на ответника-продавач, който като по чл.3 от предварителния договор е декларирал, че е изключителен собственик на процесното дворно място, представляващо урегулиран поземлен имот, е имал задължение да представи всички документи, доказващи по **безспорен** начин правото му на собственост в пълен обем. При установената в следствие от ищите вероятност от пораждаване на спор за собствеността във връзка с непълноти и грешки в КKKP, очевидно той не е установил по категоричен начин безспорността на правния статут на продавания имот, както при подписване на договора, така и

в периода от 5 месеца до определената дата за сключване на окончателен договор и при отправеното с нотариална покана от 23.06.2021г. искане на купувачите за предприемане на действия за отстраняване на разликите в площта на имота, които биха могли да доведат до спор за собственост в частите, в които по делото е констатирана непълнота или грешка в КKKP. Отговорността да приведе в съответствие описания в титула за собственост УПИ с отразяването му в кадастралната карта и регистри е на собственика-продавач, който е имал всички права като заинтересована страна в процеса по изготвяне на КKKP през 2016г. Разбира се, няма пречки това да бъде извършено и от последващ приобретател, но при негово съгласие да поеме тази тежест, свързана с допълнителни средства и усилия. В случая, ищите не са били уведомени от ответника за необходимостта от налагащото се изменение на КKKP за продавания имот, поради което и нямат задължение по предварителния договор да поемат тази допълнителна тежест и да сключат окончателен договор при установените след подписването на процесната сделка обстоятелства.

При посоченото изпълнение, ищите са отправили надлежно едностранно волеизявление за отказ от сключения предварителен договор, което сочи на надлежно възникнало и упражнено от тях право на отказ по смисъла на чл.93, ал.2 ЗЗД, обосноваващо основателността на предявения иск за заплащане на платения и получен от ответника задатък в размер на 37 160.77 лв.

Следва да се отбележи, че в хипотезата на отказ от договор по чл.93, ал.2, предл.2 ЗЗД, за разлика от развалянето на договор по чл.87, ал.1 ЗЗД, не се изисква предоставяне на подходящ срок за изпълнение. Правото на отказ е различно от правото на разваляне на договор. Двата института са уредено отделно в закона, при различна регламентация и последици. Една от разликите е, че в текста на чл.92, ал.2 ЗЗД не е предвидано предоставяне на срок за изпълнение.

Неприложима в случая е и разпоредбата на чл.210, ал.2, предл.2 ЗЗД, съгласно който при продажба на недвижим имот, когато цената е определена общо за целия имот, ако пространството на имота е посочено в договора и то се окаже по-голямо с повече от 1/10 и продавачът увеличи цената, в такъв случай купувачът може да се откаже от договора. В разглеждания казус основание за отказа на купувачите от процесния предварителен договор не е поради по-голямото пространство на договорения имот, което е по-малко от 1/10, а поради изпълнение на задължението на продавача да докаже по безспорен начин декларираната собственост в пълен обем, като е без значение в какъв размер ще е доказването, стига да са отстранена възможността за възникване на спор за материално право по чл. чл.54, ал.2 ЗКИР.

При изложените съображения, постановеното от първоинстанционния съд отхвърлително решение е неправилно, поради необоснованост и незаконосъобразност. Същото следва да бъде отменено и вместо него – постановено друго, с което предявеният иск по чл.93, ал.2, изр. 2 ЗЗД за

връщане на платен по предварителен договор задатък в размер на 37 160,77 лв. следва да бъдат уважен.

Водим от горните мотиви, Бургаският апелативен съд

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решение № 827 от 03.08.2022г., постановено по гр.д. №1826/2021г. на Бургаския окръжен съд, с която е отхвърлен искът по чл.93, ал.2, изр. 2 ЗЗД, предявен от Р. Д. К. и Г. К. Д., двамата от гр.Б., против Д. Т. И. от гр.Б., за сумата от 37 160,77 лв., представляваща задатък по предварителен договор за покупка-продажба на недвижим имот от 16.02.2021г. и в полза на ищите са присъдени съдебни разноси в размер на 2000 лв., като вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

**ОСЪЖДА Д. Т. И.** от гр.Бургас, на основание чл.93, ал.2, изр.2 ЗЗД, да заплати на Р. Д. К. и Г. К. Д., двамата от гр.Бургас, сумата от 37 160,77 лв., задатък по сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 16.02.2021г.

**ОСЪЖДА Д. Т. И.** да заплати на Р. Д. К. и Г. К. Д. направените от последните съдебни разноси в размер на 4 229,22 лв., от които 3 486 лв. - пред първата инстанция и 743,22 лв. – пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_