

# РЕШЕНИЕ

№ 1485

гр. Варна, 14.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, Х СЪСТАВ**, в публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Геновева Илиева

при участието на секретаря Славея Н. Янчева  
като разгледа докладваното от Геновева Илиева Гражданско дело № 20233100100121 по описа за 2023 година

Производството по делото е образувано по предявени от Ц. С. срещу Р. К. и Е. К., обективно кумулативно и евентуално съединени иски, както следва:

1./ иск с правно основание чл. 19, ал.3 ЗЗД за обявяване за окончателен склучения на 05.02.2022г. предварителен договор, по силата на който Р. К. и Е. К., са поели задължение да прехвърлят на Ц. С. собствения си недвижим имот, придобит с договор за покупко – продажба от 15.11.2010г., за който е съставен НА № \*\*\*, том II, рег. № \*\*\*\*, дело № \*\*\*/\*\*\*\*г. в режим на съпругеска имуществена общност, а именно: обект № 2, находящ се в гр. Варна, ул.“М.М.Д.“ № 27 – А, ет. 3, предназначен за офис с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 40/14.07.2006г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращ се на третия етаж на сграда, изградена в поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, със застроена площ от 67, 76 кв.м., състоящ се от два кабинета, стая за почивка, входно антре, коридор, баня с тоалет и два балкона, при граници: на същия етаж: № № \*\*\*\*\*.1.6, под обекта: № \*\*\*\*\*.1.3 и над обекта: № \*\*\*\*\*.1.9, ведно с избено помещение № 6 с площ от 2, 70 кв.м. и 8, 2882 % идеални части от общите части на сградата и върху правото на строеж върху описаното дворно място за сумата от 55 000 евро;

2./ иск с правно осн. чл. 92 ЗЗД за заплащане в условията на солидарност на сумата от 16 000 евро, претендирана като компенсаторна неустойка, предвидена в чл. 13 от предварителния договор от 05.02.2022г., поради виновно неизпълнение на задължението на обещателите да прехвърлят собствеността върху обекта с променено предназначение от „офис“ в „жилище“ повече от 1 година след сключването му, уговорена в размер на платената първа вноска в двоен размер;

3./ в условие на евентуалност, при отхвърляне на иска за заплащане на неустойка, иск по чл. 92 ЗЗД за заплащане в условията на солидарност на сумата от 5 500 евро, претендирана като компенсаторна неустойка, предвидена в чл. 13 от предварителния договор от 05.02.2022г., поради виновно неизпълнение на задължението за изповядване на окончателната сделка след двукратно отправени покани, поето в чл. 12 от него, евентуално,

поради нарушение на задължението, поето в чл. 9 от договора, изразяващо се предлагане на имота на други купувачи, с които действия са възпрепятствали купувача да упражни правото си на собственост в пълен обем;

Претендират се и сторените по делото съдебно – деловодни разноски.

Ищецът Ц. С. поддържа, че на 05.02.2022г. страните по делото са сключили предварителен договор, по силата на който Р. К. и Е. К. са поели задължение да прехвърлят собствеността върху обекта в изискуемата от закона форма на нотариален акт с променено предназначение от „офис“ в „жилище“, съгласно § 5, т. 41 ДР на ЗУТ, в двуседмичен срок от издаване на съответния официален документ, удостоверяващ тази промяна, при цена за недвижимия имот в размер на 55 000 евро, платима, както следва: 1./ първа вноски в размер на 8 000 евро в деня на сключването му; 2./ втора вноски от 47 000 евро след подписване на нотариалния акт и преди заверяването му от нотариуса и вписването му в СВ – Варна.

С предварителния договор е уговорено още, че продавачите ще прехвърлят на купувача и собствеността върху находящите се в обекта движими вещи за сумата от 25 000 евро, платима след подписване на нотариалния акт и преди заверяването му от нотариуса и вписването му в СВ – Варна;

В изпълнение на поетите задължения, купувачът е заплатил на обещащите сумата от 8 000 евро, получавайки уверение, че промяната в предназначението на обекта в „жилище“, е бързо осъществила процедура, за което е ангажиран специалист.

Владението върху имота е предадено от продавачите на купувачи в деня на сключване на предварителния договор, от който момент в обекта живее сина на Ц. С. А.С., снабден с нотариално заверено пълномощно, позволяващо му да представлява своята майка при сключване на окончателната сделка.

На 15.08.2022г., Р. К. уведомила пълномощникът на купувача, че предназначенията на обекта не е променено, но тя желае изповядване на сделката без да е изпълнено условието, предвидено в договора.

На 18.10.2022г. под угрозата да бъде „изселен“, г-н С. е превел по банкова сметка на продавачите сумата от 23 000 евро в разрез с постигнатите договорки, а на 03.10.2022г., е отправил предложение към тях да платят остатъка от цялата продажна цена при условие, че те прехвърлят  $\frac{3}{4}$  идеални части от собствеността върху имота, което би позволило на ищеца да изготви сам документацията и да финализира процедурата по промяна в предназначението му. Предложението не е прието от продавачите.

На 15.12.2022г. продавачите уведомили пълномощника на купувача, че промяната в предназначението на обекта, е отказана от Главния архитект на Община Варна по съображения, че това би нарушило предвижданията на ПУП – ПРЗ и РУП на поземления имот.

Твърди се, че единствената причина за отказа за промяна на предназначението на обекта е забавяне подаването на изискуемите документи от страна на обещащите, през което време, повече от половината собственици на обекти вече са успели да извършват промяната и при промяна начина на ползването на имота, предмет на договора, би се стигнало до надвишаване със 62 % от площта на сградата, което е недопустимо.

Въпреки отказа на компетентните власти, ищецът твърди, че е готов да придобие собствеността върху офис № 2, отказвайки се от уговореното в негова полза условие и явявайки се изправна по правоотношението страна, настоява предявения от него конститутивен иск, да бъде уважен.

Искът за заплащане на неустойка почива на твърдения, че в продължение на повече от една година от сключване на предварителния договор, купувачите не са изпълнили поетото от тях задължение да променят начина на ползване на обекта, поради което дължат в условията на солидарност неустойка, равна на двойния размер на платената първа вноски

или общо 16 000 евро, съгласно чл. 13.

В условие на евентуалност, при отхвърляне на претенцията за неустойка, се настоява за осъждане на ответниците в условия на солидарност да заплатят сумата от 5 500 евро, представляваща 10 % от продажната цена на имота, поради виновно неизпълнение на задължението за изповядване на окончателната сделка след двукратно отправени покани, поето в чл. 12 от него, а именно в срока, посочен в покана от 03.11.2022г. и на 16.01.2023г., неявяването на които е удостоверено в нарочно съставен протокол на нотариус Д.Б.. С последната покана, купувачът е поискал да се сключи окончателната сделка при заплащане на остатъка от цената след приспадане на дължимата неустойка от 16 000 евро.

Евентуално, се поддържа неизпълнение на задължение, поето с чл. 9 от договора, забраняващо на обещащите до окончателното изповядване на сделката пред нотариуса да не предприемат каквито и да е други действия, които биха възпрепятствали купувача да упражнява правото си на собственост в пълен обем.

В случая, продавачите са водили преговори за продажбата на имота с други лица на по-висока цена, поради което дължат неустойка в размер на 10 % от продажната цена на имота.

В срока по чл. 131 ГПК, ответниците Р. К. и Е. К., са депозирали писмен отговор, в който признават следните релевантни за делото факти: 1./ сключването на предварителен договор на 05.02.2022г.; 2./ предаване на владението върху обекта на купувача; 3./ получаване на сумата от 7 983, 16 евро, от която на 07.02.2022г. 3 901, 53 евро и 4 081, 63 евро; 4./ сумата от 23 000 евро на 20.10.2022г., от които 25 000 евро за движимите вещи и 5 983, 16 евро, остатък от продажната цена на офиса; 4./ получаването на двете покани; 5./ неявяването им на 16.01.2023г. в кантората на нотариус Д.Б.;

Твърди се, че ответниците не дължат неустойка в размер на 16 000 евро, тъй като срокът за промяна на предназначението на обекта, е една година, считано от деня на сключване на предварителния договор или до 05.02.2023г. Доколкото този срок не е изтекъл към 16.01.2023г., то основание за сключване на окончателната сделка в посочения ден, не е налице.

Оспорва се и дължимостта на неустойка в размер на 16 000 евро, тъй като не е налице забава от страна на продавачите по повод поетото задължение. Настъпилите изменения в ЗУТ са били пречка за промяна ползването на обекта, като към месец декември 2022г., нито едно от ателиетата в сградата не е с променено предназначение. Още на 24.11.2021г. е поискана промяна на ПУП от всички съседни, поради което основание за дължимост на претендираната неустойка, не е налице.

Считат, че не са нарушили поетите с чл. 9 и чл. 12 от договора задължения, защото са предали владението върху обекта, обезпечили са безпрепятственото му ползване от А.С. и са предприели своевременно действия по промяна в предназначението на офиса, но такава е отказана по обективни причини.

В условие на евентуалност, при доказване основанието на претенциите по чл. 92 ЗЗД, е релевирано възражение за нищожност на уговорените неустойки, поради противоречие с добрите нрави, тъй като са уговорени извън присъщите им обезпечителна, обезщетителна и санкционираща функция.

Ако съдът приеме, че клаузите са действителни, то следва размерите им да бъдат намалени, тъй като са прекомерни в сравнение с претърпените от ищеца вреди.

Въз основа на така изложеното се настоява за отхвърляне на исквете по чл. 92 ЗЗД.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и по вътрешно убеждение приема за установено следното от фактическа и правна страна:

За да се уважи предявеният иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД е необходимо да е сключен

валиден предварителен договор в изискуемата от закона форма, съдържащ съществените условия на окончателния договор – вещта и цената, както и обещателите да са собственици на вещта или идеални части от нея и задължението за прехвърляне на собствеността да е изискуемо.

Страните не спорят, че Р. К. и Е. К. са придобили в режим на съпругеска имуществена общност с договор за покупко-продажба от 15.11.2010г., за който е съставен НА № \*\*\*, том II, рег. № \*\*\*\*, дело № 290/2010г. /л.11/ правото на собственост върху **офис № 2**, находящ се в гр. Варна, ул.”М.М.Д.” № 27.27А в жилищна сграда № 1 с идентификатор № \*\*\*\*\* с площ от 67, 76 кв.м., състоящ се от два кабинета, стая за почивка, входно антре, коридор, баня с тоалет и два балкона, ведно с избено помещение № 6, както и 23, 21 кв.м., представляващи 8, 2882 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място.

Безспорно е още, че на 05.02.2022г. страните по делото са сключили в писмена форма предварителен договор за покупко-продажба /л. 7/.

С него, Р. К. и съпругът ѝ Е. К., в качеството на продавачи са поели задължение да променят предназначението на обекта от офис в жилище и да прехвърлят правото на собственост върху жилището в двуседмичен срок от издаване на официалния документ в изискуемата от закона форма на нотариален акт при нотариус Р.К. /чл. 1 вр. чл. 4 и чл. 5/, ведно с находящите се в него движими вещи – всички мебели, климатици, бойлер, кухненски мебели и електроуреди и другото оборудване и обзавеждане, налично към датата на огледа за обща цена в размер на 80 000 евро, от която 55 000 евро за недвижимия имот и 25 000 евро за обзавеждането и оборудването в него, платима по банкова сметка в евро /чл. 2/.

От своя страна купувачът Ц. С. е поел задължение да плати уговорената обща цена от 80 000 евро, чрез своя син А.С., както следва:

1./ първа вноска в размер на **8 000 евро** от цената на **продавания недвижим имот** в деня на сключване на договора;

2./ втора вноска в размер на **72 000 евро**, представляваща **остатък от дължимата обща продажна цена**, платима в деня на сключване на окончателния договор за покупко-продажба на имота с променено предназначение в жилище/апартамент след подписване на нотариалния акт и преди заверяването му от нотариуса и вписването му в СВ – Варна, като плащането е уговорено на две части: 25 000 евро за движимите вещи и 47 000 евро, доплащане за цената на жилището.

Уговорено е още, че владението върху офис № 2, ще бъде предадено на купувача, ведно с движимите вещи в деня на плащане на първата вноска /чл. 4 и чл. 6/, което задължение безспорно е изпълнено от продавачите на 05.02.2022г.

От деня на предаване владението върху офис № 2, в имота живее сина на купувача, вкл. и към настоящия момент.

На 07.02.2022г., А.С., действащ като пълномощник на своята майка е наредил от своята банкова сметка в лева, открита в „УБ.” АД два превода по банкова сметка на Р. К. с основание „10 % капаро за апартамент, ул.”М.М.Д.” № 27 а” в общ размер на 8 044, 73 евро /4 113, 11 евро + 3 931, 62 евро/.

За да завери сметката на купувача Р. К., открита в „Банка ДСК” АД с IBAN: \*\*\*\*\* в евро със сумата от 8 000 евро, чиято равностойност в лева е 15 646, 64 лв. /8 000 евро \* 1, 95583 лева за 1 евро по курса на БНБ/, г-н С. е закупил евро по курса на своята банка от 1, 945 лв. за 1 евро или сумата от 15 647 лв. /8 044, 73 евро \*1, 945 лв./, видно от банковото извлечение /л. 34 - 39/ след което е извършил банковия превод.

Следователно, купувачът е изпълнил задължението си да плати първа вноска в размер на 8 000 евро, чиято равностойност в лева е 15 646, 64 лв., който извод на съда не се

разколебава от представения документ от страна на ответниците, съдържащ само 1 страница, видно от който на 07.02.2022г. по банкова сметка с неизвестен номер и титуляр, е отразена сумата от общо 7 983, 16 евро /л. 111/.

Безспорно е още, че от деня на сключване на предварителния договор – 05.02.2022г. до деня на подаване на исковата молба – 17.01.2023г., продавачите лично или, чрез упълномощен представител адв. Ш. и купувачът лично и, чрез А.С., надлежно упълномощен с пълномощно, съставено в писмена форма с нотариална заверка на подписите, рег. № \*\*\*, том 1, акт № 40 на нотариус Д.С., вкл. и чрез адв. С. Я. са водили електронна кореспонденция и такава, чрез вайбър.

От нея се установява, че към месец август 2022г., г-жа К. е уверила представителя на купувача, че са предприети постъпки за промяна в предназначението на обекта, а към месец октомври същата година, тя е отправила искане за плащане на остатъка от продажната цена поради закупуване на друг имот. Отправено и ултимативно изявление, че при неплащане на цената, ще се предприемат действия по „изселване” на купувача.

Не е спорно още, че А.С., действащ като пълномощник на своята майка Ц. С., е платил с банков превод сумата от 23 000 евро през месец октомври 2022г. Сметката на продавачите е заверена с посочената сума, факт, който се признава от ответниците.

На 03.11.2022г., купувачът, чрез свой представител е оправил предложение продавачите да прехвърлят собствеността върху  $\frac{3}{4}$  идеални части от обекта, което би позволило на г-жа Ц. С. сама да предприеме действия по промяна предназначението на обекта, което предложение не е прието /л. 17/.

Безспорно е, че продавачът Р. К. е депозирал искане на **08.12.2022г.** за промяна на предназначението на обекта, по което Главният архитект на община Варна, е постановил отказ, обективизиран в писмо, рег. № АГУП\*\*\*\*\*15.12.2022г. /л. 115/.

В него е посочено, че исканата промяна е недопустима, тъй като ще наруши предвижданията на ПУП – ПРЗ и РУП за УПИ V 82, 86 „за общ. обслужване”, кв. 199 по плана на 12 м.р, одобрен със Заповед № Г-459/20.11.2007г. на Зам. Кмета на община Варна.

С изявление от 06.01.2023г., постъпило по ел. поща на ответниците, продавачите са поканени на 16.01.2023г. в 11.00 ч. в кантората на нотариус Б. за сключване на договор за покупко-продажба на офис № 2 при заплащане на цена, равна на остатъка, намален с неустойка от 16 000 евро, дължима поради неизпълнение на задължението за промяна предназначението на обекта /л. 29/.

Предложението за изповядване на окончателната сделка е отхвърлено от продавачите в нарочно изявление от 08.01.2023г. /л. 28/, а съставеният от нотариус Б. протокол на 16.01.2023г., удостоверява невявяването им в указания ден и час.

Въз основа на изявленията на страните, направени в настоящото производство и тези, предхождащи подаване на исковата молба, съдът приема, че и купувачът, и продавачите желаят сключване на окончателен договор, независимо, че предназначението на обекта не е променено, като се спори относно остатъка от дължимата за офис № 2 продажна цена.

Както съдът посочи по-горе, купувачът е платил сумата от 8 000 евро, представляваща първа вноска от продажната цена на недвижимия имот, цялата в размер на 55 000 евро. С по-късно платената сума от 23 000 евро следва да се приеме, че е погасен остатъка от продажната цена на недвижимата вещ, възлизащ на 47 000 евро след приспадане на първата вноска от 8 000 евро.

В конкретния случай, не може да бъде споделена тезата на продавачите, че със сумата от 23 000 евро е платена част от цената на „обзавеждането и оборудването.” От една страна, уговорката между страните е купувачът да плати цената на оборудването и обзавеждане в деня на сключване на договора, поради което е житейски нелогично да се плаща част от цената му преди придобиване на собствеността върху имота, в който те се

намирал, а от друга, видно от проведената между страните кореспонденция, плащането на част от остатъка от цената в размер 23 000 евро е извършено от купувача по настояване на продавача Р. К. при изрично желание за изповядване на окончателната сделка за офиса под угрозата, че ако това не бъде сторено, имотът ще бъде продаден на трети лица.

Въз основа на изложеното, съдът намира, че предявеният, иск с правно осн. чл. 19, ал. 3 ЗЗД, е основателен, като се обяви за окончателен предварителния договор за покупко – продажба от 05.02.2022г., като с решението ищецът Ц. С. следва да заплати на ответниците Р. К. и Е. К. в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебния акт, сумата от 24 000 евро, представляваща негово насрещно задължение, съгласно чл. 362, ал. 1 ГПК вр. чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

Съгласно чл. 364, ал. 1 ГПК, ищецът Ц. С. дължи следващите се разноси по прехвърлянето на имота, а именно нотариална такса по сметка на Окръжен съд – Варна, съгласно чл. 85, ал. 2 вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, съобразно материалния интерес, възлизащ на 456, 02 лв., както и местен данък, изчислен на база на уговорената цена на имота по сметка на община Варна в размер на 3 227, 12 лв., съгласно чл. 47, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ.

#### По иска за заплащане на неустойка по чл. 13

В чл. 13 е уговорено, че при неизпълнение на което и да е задължение на страните по сключения договор повече от 14 дни от уговорената дата за изпълнение на това задължение, неизправната страна дължи на изправната неустойка в размер на 10 % от продажната цена на недвижимия имот, като отделно от това при виновно неизпълнение от страна на продавача да прехвърли собствеността на имота с променено предназначение повече от 1 година след датата на настоящия договор, продавачът дължи на купувача и връщане на платената първа вноска в двоен размер.

Уговорената в чл. 13, изр. 2 от договора неустойка е компенсаторна. Предвидена е при неизпълнение на задължението на продавачите да прехвърлят собствеността върху обект с предназначение за жилище повече от една година, считано от сключването на предварителния договор, поради виновно поведение на обещателите. Неустойката е акцесорно задължение, което става изискуемо при неизпълнение на друго главно задължение. Фактическият състав, който следва да се осъществи, за да възникне основанието за плащането ѝ е: наличие на валидно договорно задължение, неизпълнение на това задължение и уговорена неустойка.

Промяната в предназначението на обекта е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно ЗКИР и нормативните актове за неговото прилагане, съобразно т. 41 ДР на ЗУТ.

По делото е безспорно установено, че в рамките на една година от сключването на договора, обещателите са предприели действия по промяна предназначението на обекта на 08.12.2022г. Исканата промяна е отказана, тъй като би нарушила предвижданията на ПУП – ПРЗ и РУП за УПИ V 82, 86 „за общ. обслужване”, кв. 199 по плана на 12 м.р, одобрен със Заповед № Г-459/20.11.2007г. на Зам. Кмета на община Варна /л. 115/.

Сградата, в която се намира офис № 2 е с предназначение „обществено обслужваща сграда.” Състои се от 12 самостоятелни обекта, разположени в надземни етажа – 5 броя офиси с обща площ ~ 322 кв.м., съставляващи 48, 35% и 7 броя ателиета с обща площ ~ 325 кв.м., съставляващи 51, 65 %. Ако се допусне промяна в предназначението на обекта е посочено, че ще се измени съотношението между обектите, които ще се считат за жилища на ~ 62 %, като сградата ще стане „жилищна”, съгласно § 5, т. 29 ДР на ЗУТ.

Ангажираните по делото писмени доказателства установяват, че още през месец октомври 2020г., друг собственик на самостоятелни обекти в същата сграда – офис и ателие /л. 173/, е поискал да промени предназначението им в такива с жилищни функции. Искането е отхвърлено, поради отсъствие на законовите предпоставки за това. Посочено е, че това би било възможно, само при предприемане на действия за изменение на действащия план /л. 176/.

На 03.02.2022г. същият собственик на посочените по-горе обекти, И.М. е депозирал заявление, чрез пълномощник за изменение на ПУП – ПРЗ /л. 177/, а на 12.04.2022г. /л. 226/ е постъпило заявление до Кмета на Район “Одесос” за допускане изменение на ПУП. На 14.12.2022г. е депозирано заявление за разрешаване изработването на проект за изменение на ПУП /л. 186/.

Във връзка със заявлението от 12.04.2022г. е поискано прилагане на допълнителни документи с писмо от 28.04.2022г., за което заявителят, чрез пълномощника си е уведомен едва на 16.02.2023г. /л.206/.

Въз основа на така ангажираните писмени доказателства, съдът приема, че изпълнението на задължението на обещаелите за промяна предназначението на обекта, предмет на предварителния договор, е изисквало изменение на ПУП - ПРЗ при условията и реда, предвиден в ЗУТ.

Писмено заявление за изменение на устройствения план, обещаелите не са депозирали до кмета на община Варна в период нито в рамките на една година от сключване на договора, нито по-късно. Процедурата по изменение на плана е инициирана от друг собственост на самостоятелни обекти в същата сграда, като до подаване на исковата молба и приключване на устните състезания пред настоящата инстанция, устройствения план не е изменен при условията и реда, предвиден в ЗУТ. Фактът, че друг собственик на самостоятелни обекти е инициирал изменение на ПУП – ПРЗ, не променя горния извод на съда за проявено бездействие от страна на продавачите.

След като ответниците не са изпълнили основното си задължение да прехвърлят собствеността върху жилище повече от една година от сключване на предварителния договор, основанието за плащането на компенсаторната неустойка, следва да се счита осъществено.

Въведеното възражение за прекомерност на уговорената неустойка по чл. 27, ал. 1 от договора е неоснователно. Съгласно мотивите на ТР 1/2009г. на ОСГТК на ВКС е прието, че условията и предпоставките за нищожност на клаузата за неустойка произтичат от нейните функции, както и от принципа за справедливост в гражданските и търговските правоотношения. Преценката за нищожност на неустойката поради накърняване на добрите нрави следва да се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора, а не към последващ момент, като могат да бъдат използвани някой от примерно изброените критерии: естеството им на парични или непарични и размерът на задълженията, изпълнението на които се обезпечава с неустойка; дали изпълнението на задължението се обезпечава и с други способи – поръчителство, залог, ипотека или др.; вида на уговорената неустойка и вида на неизпълнението на задължението – съществено или за незначителна негова част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваното от неизпълнението вреди. При конкретна преценка на нищожността на неустойката могат да се използват и други критерии, като се вземат предвид конкретните факти и обстоятелства за всеки отделен случай. Неустойката следва да се приеме за нищожна, ако единствената цел, за която е уговорена, излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Обезпечителната функция се изразява в упражняването на косвен натиск върху длъжника за изпълнение на поетото по силата на облигационната връзка задължение под угрозата от настъпването на негативни за него последици. Обезщетителната функция се свързва с репарирването на вредите от неизпълнението и представлява проявление на

договорна отговорност. Допустимо е неустойката да има и санкционна (наказателна) функция на основание принципа на договорната свобода, закрепен в чл. 9 ЗЗД.

В конкретния случай, съобразявайки, че неустойката е компенсаторна и, че се касае за изпълнение на договорно задължение, поето от обещаелите, което е в разрез с изискванията за добросъвестност и дължима грижа по чл. 63 ЗЗД, както и, че изпълнението на задължението на обещаелите да прехвърлят собствеността върху жилището, не е обезпечено с лични или вещни обезпечения, то уговорената в двойния размер на даденото по договора клауза за неустойка, не се явява нищожна, защото единствената цел, за която е уговорена, не излиза извън присъщите ѝ функции.

Доколкото неустоечната клауза е действителна, съдът следва да се произнесе по заявеното в условие на евентуалност възражение за прекомерност по чл. 92, ал. 2 ЗЗД.

При искане за намаляване на неустойката поради прекомерност доказателствената тежест за установяване на претърпените вреди носи длъжникът, а не кредиторът, несъответствието на неустойката с вредата също е факт, подлежащ на доказване от него съгласно Решение №12/2021 март 2011 г. по т. д. №1056/2009 г. на I т. о. на ВКС.

Намаляването на неустойката не цели да установи пълна еквивалентност между нея и действително претърпените вреди. Изводът произтича от санкционните функции и обезпечителния характер на неустойката, чието предназначение е не само да обезщети кредитора за вредите от виновно изпълнение на договорни задължения, но и да обезпечи точното изпълнение на поетите задължения и да накаже неизправната страна. В този смисъл Решение №223 от 19 април 2016 г. по т. д. №3633/2014 г. на I т. о. на ВКС , Р. №65 от 14 април 2009 г. на ВКС по т. д. №589/2008 г. на Второ т. о. на ВКС и др./.

В конкретния случай, преценявайки размера на неустойката и действителните вреди на купувачи, изразяващи се в извършване на значителни разходи за предприемане на действия по промяна в предназначението на обекта, съдът приема, че същата е прекомерна и следва да бъде намалена до размера на сумата от 5 500 евро, до който предявеният иск следва да бъде уважен, и отхвърлен за разликата до претендирания размер от 16 000 евро, на осн. чл. 92 ЗЗД.

Съдът не дължи произнасяне по съединения в условие на евентуалност иск, поради несбъждане на условието, под което е предявен.

При този изход на спора с право на разноски разполага всяка една от страните по делото.

В полза на ищеца Ц. С. следва да се присъдят разноски по уважения иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД в размер на 824, 42 лв., от които 783,02 лв. държавна такса, 4 лв. за вписване на искова молба и 37, 40 лв. разноски за снабдяване със заверени преписи за вписването ѝ, както и разноски за обезпечителното производство по ч.гр.д. № 2289/2022 г. по описа на Окръжен съд – Варна, включващи 80, 40 лв., такси за съдебно удостоверение, държавна такса за разглеждане на молбата по чл. 390 ГПК и такса за вписване на обезпечителната заповед и адвокатско възнаграждение в размер на 7 800 лв., както за настоящото, така и за обезпечителното производство.

Възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно, тъй като размерът му е съобразен с минималния по чл. 7, ал. 2 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения възлизащ на 6 914, 18 лв. и с минималния размер на дължимото възнаграждение в производство по обезпечаване на бъдещ иск по чл. 19, ал. 3 ЗЗД по чл. 7, ал. 7 от същата.

Ищецът има право на разноски за адвокатско възнаграждение и за уважената част от иска по чл. 92 ЗЗД, чиито размер, според представените доказателства и списъка по чл. 80 ГПК, възлиза на 592, 97 лв. Уговореният и заплатен адвокатски хонорар по иска по чл. 92 ЗЗД в размер на 1 725 лв. не следва да бъде намаляван, тъй като е под минимално



установения по чл. 7, ал. 2, т. 3 от същата Наредба от 3 153, 46 лв.

Или в полза на ищеца следва да се присъдят разноски в общ размер на 9 297, 79 лв., на осн. Чл. 78, ал. 1 ГПК.

В полза на ответника Р. К. следва да се присъдят разноски за отхвърлената претенция по чл. 92 ЗЗД в размер на 2 559, 38 лв., на осн. Чл. 78, ал. 3 ГПК.

Разноски в полза на ответника Е. К. не се присъждат поради липса на доказателства за извършването на такива.

Водим от горното, съдът

## РЕШИ:

**ОБЯВЯВА ЗА ОКОНЧАТЕЛЕН**, сключеният на 05.02.2022г. предварителен договор за покупко-продажба, съгласно който Р. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\* и Е. М. К., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, к.к."С.К..Е.", ул."68", № 9, ет. 2, ап. 16 продава на купувача Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ул."Н.Б." 77, вх. Б, ет. 9, ап. 166 следния недвижим имот, както следва: обект № 2, находящ се в гр. Варна, ул."М.М.Д." № 27 – А, ет. 3, предназначен за офис с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 40/14.07.2006г. на Изпълнителния директор на АГКК, намиращ се на третия етаж на сграда, изградена в поземлен имот с идентификатор № \*\*\*\*\* по КККР, със застроена площ от 67, 76 кв.м., състоящ се от два кабинета, стая за почивка, входно антре, коридор, баня с тоалет и два балкона, при граници: на същия етаж: № № \*\*\*\*\*.1.6, под обекта: № \*\*\*\*\*.1.3 и над обекта: № \*\*\*\*\*.1.9, ведно с избено помещение № 6 с площ от 2, 70 кв.м. и 8, 2882 % идеални части от общите части на сградата и върху правото на строеж върху описаното дворно място, в което е построена сградата срещу продажна цена 55 000 евро, **при условие, че** купувачът Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\* плати на продавачите Р. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\* и Е. М. К., ЕГН \*\*\*\*\* остатъка от продажната цена в размер на 24 000 евро в двуседмичен срок от влизане в сила на съдебното решение, на осн. чл. 362, ал. 1 ГПК вр. чл. 19, ал. 3 ЗЗД.

**ОСЪЖДА** Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ул."Н.Б." 77, вх. Б, ет. 9, ап. 166 **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на община Варна сумата от **3 227, 12 лв. /три хиляди двеста двадесет и седем лева и дванадесет ст./**, представляваща местен данък, съгласно чл. 47, ал. 2 вр. чл. 46, ал. 2, т. 1 ЗМДТ, както и **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Окръжен съд – Варна сумата от **456, 02 лв. /четиристотин петдесет и шест лева и две ст./**, съгласно чл. 85, ал. 2 вр. чл. 87 ЗННД, определена по раздел II, т. 8 от Тарифата за нотариалните такси към Закона за нотариусите и нотариалната дейност, **за които суми служебно да се впише възбрана върху имота след влизане в сила на съдебното решение.**

На ищеца Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ул."Н.Б." 77, вх. Б, ет. 9, ап. 166 да се издаде заверен препис от решението след представяне на доказателства за внасяне на определения местен данък и държавна такса.

**ОСЪЖДА** Р. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\* и Е. М. К., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: гр. Варна, к.к."С.К..Е.", ул."68", № 9, ет. 2, ап. 16 **ДА ЗАПЛАТЯТ** на Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\*, гр. Варна, ул."Н.Б." 77, вх. Б, ет. 9, ап. 166 в условие на солидарност сумата от **5 500 евро /пет хиляди и петстотин евро/**, представляваща компенсаторна неустойка, предвидена в чл. 13 от предварителния договор от 05.02.2022г., поради виновно неизпълнение на задължението на обещателите да прехвърлят собствеността върху обекта с

променено предназначение от „офис“ в „жилище“ повече от 1 година след сключването му, уговорена в размер на платената първа вноска в двоен размер, **КАТО ОТХВЪРЛЯ** претенцията за разликата над присъдената сума до претендираната от 16 000 евро, на осн. чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

**ОСЪЖДА** Р. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\* и Е. М. К., ЕГН \*\*\*\*\* и двамата с адрес: гр. Варна, к.к.”С.К..Е.”, ул.”68”, № 9, ет. 2, ап. 16 **ДА ЗАПЛАТИ** на Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\* , гр. Варна, ул.”Н.Б.” 77, вх. Б, ет. 9, ап. 166 сумата от **9 297, 79 лв. /девет хиляди двеста деветдесет и седем лева и седемдесет и девет ст./**, представляваща сторени в настоящото производство и в това по ч.гр.д. № 2589/2022г. по описа на Окръжен съд - Варна съдебно-деловодни разноси, на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

**ОСЪЖДА** Ц. Х. С., ЕГН \*\*\*\*\* , гр. Варна, ул.”Н.Б.” 77, вх. Б, ет. 9, ап. 166 **ДА ЗАПЛАТИ** на Р. Г. К., гр. Варна, к.к.”С.К..Е.”, ул.”68”, № 9, ет. 2, ап. 16 сумата от **2 559, 38 лв. /две хиляди петстотин петдесет и девет лева и тридесет и осем ст./**, представляваща сторени по делото съдебно-деловодни разноси, на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Апелативен съд – Варна в двуседмичен срок от връчване на препис от акта на страните.

**Съдия при Окръжен съд – Варна:** \_\_\_\_\_