

# РЕШЕНИЕ

№ 3815

гр. София, 15.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станимира И.

Членове: Райна Мартинова  
Георги Стоев

при участието на секретаря Йорданка В. Петрова  
като разгледа докладваното от Станимира И. Въззивно гражданско дело № 20211100509198 по описа за 2021 година

при участието на секретар Йорд. Петрова , като разгледа докладваното от съдия Станимира И. **въззивно гражданско дело № 9198 по описа за 2021г.** на СГС, за да се произнесе взе предвид следното:

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

**С Решение № 20209176/28.09.2020г. по гр.д. № 70216 по описа за 2018г.**

**на** Софийски районен съд, 58-ми състав е признато за установено на основание на **чл. 422 вр. с чл. 415, ал.2 и чл. 124 от ГПК вр. с чл. 93, ал.2 от ЗЗД, че Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* дължи на Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*** заплащане на сумата от **2500 лв.**, ведно със законната лихва от подаване на заявлението – 01.11.2017г., до изплащането й, представляваща подлежащ на връщане платен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.05.2017г, сключен между Ц. И. А. и А.И. А. като купувачи и Л. И. В.-Г. и Б.Л. Г. като продавачи, за която е издадена заповед за изпълнение по заповедно дело № 78055/2017г. по описа на СРС, като **Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* е осъдена да заплати на Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*** на основание на **чл. 78, ал.1 от ГПК** съдебни разноски от **700лв. по исково и по заповедно дело.**

**С Определение № 20066602/14.03.2021г. по дело № 70216/2018г. на**

СРС е оставена без уважени е молба по чл. 248 от ГПК на **Л. И. В.,** ЕГН \*\*\*\*\* за изменение на решението в частта за разноските.

Срещу така постановено решение е депозирана въззивна жалба вх.№ 25156743/30.10.2020г. по регистъра на СРС от **ответника** по исковете **Л. И. В.,** ЕГН \*\*\*\*\* в частта, в която исковете **са уважени** . Изложила е съображения, че решението е недопустимо и неправилно, постановено при нарушение на съдопроизводствени правила и на материалния закон, необосновано. Посочила е, че капарото от 2500лв. било платено по предварителния договор но от името на двамата купувачи – ищцата и съпруга ѝ **А. А. ,** поради което и нямало основание да се ангажира нейната отговорност за плащане на ½ от тази сума, защото за половината от сумата ищцата нямала вземане. Нито договора нито законът уговаряли солидарна отговорност и не можело да се приеме, че ищцата може да претендира от ответника цялата сума. Не било установено да е неизправна страна по договора. Предварителния договор сочел дата на която да се сключи окончателния договор, но не сочел час и нотариус, при когото същото да се направи, нямало и допълнително съглашение за същото, договорът не бил развален и нямало основание да се връща задатъка. Установено било, че административните органи забавили издаването на необходимите документи за сключването на договора, за което ищцата била уведомена своевременно, по електронна поща ищцата отговорила, че ще изчака издаването на необходимите документи С чл. 11, ал.1 от предварителния договор забавата на административните органи било уговорено като освобождаващо страната от забавата ѝ. Разменената кореспонденция между страните доказвала, че е постигнато съглашение за удължаване на срока за сключване на окончателния договор . Незабавно след снабдяване с необходимите документи на 17.07.2017г. отправили покана до ищеца за сключване на окончателния договор на 28.07.2017г. н 10,00ч. при конкретен нотариус, предложили и остатъка от цената да се плати по доверителна сметка на нотариуса, за да не се притесняват купувачите, но това предложение не било прието. Купувачите били неизправна страна, защото неправомерно отказали да сключат окончателния договор, те не били доказали и че разполагат с необходимата сума за покупка на имота, не упражнили и правото си да развалят договора с писмено изявление. Поканата от 25.08.2017г. не съдържала изявление за разваляне на договора. Такива изявление не били описани и в констативния акт на нотариуса. Претендирал е разноски.

Срещу така постановеното определение е депозирана частна жалба вх. № 25105671/21.06.2021г. по регистъра на СРС от ответника по исковете **Л. И. В.,** ЕГН \*\*\*\*\* . Посочила е, че своевременно оспорил поради прекомерност претендираното от ищеца адвокатското възражение както в заповедното производство с частна жалба, така и в исковото производство . Припадащото се такова в заповедното дело следвало да е в минималния размер от 317,50лв.

**Въззиваемият- ищец Ц. И. А.,** ЕГН \*\*\*\*\* е оспорила жалбите. Навела е твърдения , че решението и определението в обжалваната част е

допустимо и правилно. Посочила е, че по делото било установено, че за купувачите по предварителния договор възникнало право да го развалят поради неизпълнение от продавачите на задължението им на 30.06.2017г. да сключат окончателен договор. На тази дата продавачите не представили необходимата скица за имота издадена от СО или от АГКК. На тази дата било направено предложение за разваляне на договора и връщане на платения задатък. Изявление за разваляне на договора имало и в поканата от 28.07.2017г., с която се искало връщане на платения задатък. За сключването на договора на уговорената дата имало пречки, за които продавачите отговаряли и не било нужно да се даде допълнителен срок за изпълнение. Разпоредбата на чл. 12, ал.1 от договора не позволявала извод, че страните са уговорили възможност за продължаване на срока за изпълнение, съгласие за същото не било постигнато. Не били уведомени за наличието на административни пречки за снабдяване с необходимите документи преди да изтече срока на договора. Претендирал е разноски.

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

Първоинстанционният съд е сезиран с искова молба вх. № 2030078/01.11.2018г. по регистъра на СРС от **Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*** срещу **Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\***, с която е поискала от съда на основание на **чл. 422 вр. с чл. 415, ал.2 и чл. 124 от ГПК вр. с чл. 93, ал.2 от ЗЗД**, да признае за установено, че **Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\***, дължи на **Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*** заплащане на сумата от **2500 лв.**, ведно със законната лихва от подаване на заявлението – 01.11.2017г., до изплащането ѝ, представляваща подлежащ на връщане платен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.05.2017г, сключен между **Ц. И. А.** и **А.И. А.** като купувачи и **Л. И. В.-Г.** и **Б.Л. Г.** като продавачи, за която е издадена заповед за изпълнение по заповедно дело № 78055/2017г. по описа на СРС, като ѝ се присъдят разноски. Навела е твърдения, че на 26.05.2017г. **Л. Г.** и **Б. Г.** като продавачи сключили с **Ц. А.** и **А. А.** като купувачи предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ поземлен имот пл. № 339 в район на язовир Искър, район Панчарево, Столична община за сумата от 25426лв., като се съгласили окончателния договор да се сключи в срок до 30.06.2017г., 2500лв. били платени от ищеца на ответника на 01.06.2017г. и същата била задатък, остатъкът от цената следвало да се плати при сключването на окончателния договор. Договорът не бил сключен в уговорения срок поради непредставяне на необходими документи от продавачите, на 28.07.2017г. развалили договора поради неизпълнение което било записано в протокола от нотариуса, с покана от 28.08.2017г. поискала връщане на платения задатък. Причината да не се сключи договора била непредставянето на необходимите документи пред нотариуса в срок до 30.06.2017г., непредставяне на скица за имота, издадена от СО или АГКК, неабсолютизирана собственост въз основа на АДС № 5187/23.11.1987г., акт за деактуване на имота; отказ от други нотариуси да удостоверят сделката с

нотариален акт.

Ответникът **Л. И. В.**, ЕГН \*\*\*\*\*, в предоставения срок за отговор е оспорила исковете. Посочил е, че страни по договора били двама купувачи и двама продавачи, поради което и ищцата нямала вземане за повече от 1250лв. като стойност на платен задатък. Била изправна страна по договора и не дължала връщане на платения задатък. Договор не сочел час и нотариус, при когото да се сключи окончателен договор, забавата за представяне на скица се дължало на забава на административните органи, за което уведомили ищеца на 29.06.2017г. по електронна поща, купувачите се съгласили да изчакат. Незабавно след снабдяване с необходимите документи поканили купувачите да сключат окончателен договор, предложили цена да се доплати по доверена сметка на нотариус, но това било отхвърлено от купувачите. За имота нямало одобрена кадастрална карта и не можело да представят скица от такава, отказите на други нотариуси да изповядат сделката били субективни техни мнения. Неизправна страна били купувачите, които отказали да сключат окончателния договор, не доказали и че разполагат с необходимите средства. Договорът не бил надлежно развален, писмено изявление за същото с такова изрично изявление за разваляне не било достигнало до купувачите. Претендирал е разноски. Оспорила е поради прекомерност претенцията за разноски на ищеца по заповедното дело.

По делото е приложено заповедно дело № 78055/2017г. по описа на СРС, съгласно което по заявление вх. № 3084659/01.11.2017г. е издадена заповед за изпълнение, с която е разпоредено **Л. И. В.**, ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на **Ц. И. А.**, ЕГН \*\*\*\*\* заплащане на сумата от **2500 лв.**, ведно със законната лихва от подаване на заявлението – 01.11.2017г., до изплащането ѝ, представляваща подлежащ на връщане платен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.05.2017г, съдебни разноски от 650лв., за така издадената заповед длъжникът е уведомен на 07.06.2018г., на същата дата е подал възражение срещу задължението по заповедта, на 01.11.2018г. заявителят е уведомен за необходимостта да представи доказателства в едномесечен срок от съобщението, че е предявил иск за установяване на вземанията по заповедта, иск е предявен на 01.11.2018г. Подадена е и частна жалба срещу заповедта в частта за разноските с изрично направено възражение срещу прекомерност на присъдения адвокатски хонорар в полза на заявителя.

По делото е приет неоспорен от страните предварителен договор от 26.05.2017г. за покупко-продажба на недвижими имот, носещ подписи на страните по него, съгласно който **Л. Г.** и **Б. Г.** като продавачи са се съгласили да сключат с **Ц. А.** и **А. А.** като купувачи окончателен договор за продажба на недвижим имот пл. № 339 в район на язовир Искър, Панчарево, СО описан в нотариален акт № 115, том III, дело № 1025/1993г. от 16.06.1993г. на РС-Самоков за сумата от 25426лв, от която 2500лв. е задатък, останалата част от сумата е следвало да се плати при изповядване на сделката пред нотариус, като плащанията се извършат по конкретна банкова сметка.

Съгласно чл. 2, ал.1 от договора продавачите са се задължили да представят пред нотариуса всички необходими документи, които ги легитимират за собственици и нужни за сключването на окончателния договор, включително **и актуална скица за имота** като срок за сключване на същия е 30.06.2017г., като съгласно чл. 7 от договора продавачите следва да уведомят купувачите по телефон и по ел.поща за дата и място на сключване на окончателния договор. Съгласно чл. 11 от договора страните не носят отговорност за забава, дължаща се на на забава на административните органи Съгласно чл. 12 от договора при неизпълнение на задължението за прехвърляне на имота в срок или при наличие на каквито и да е пречки за придобиване на собствеността и упражняването ѝ от купувачите, купувачите могат да развалят договора и да получат връщане на платения задатък. Съгласно чл. 12, ал.2 от договора при неизпълнение на задължението на купувачите, то продавачите могат да развалят договора и да задържат платения задатък.

Прието е неоспорено от страните платежно нареждане от 01.06.2017г., съгласно което Ц. А. е наредила по сметка на Л. Г. сумата от 2500лв. с посочено основание „капаро по предварителен договор за покупка на недвижим имот”.

Приет е констативен протокол съставен на 28.07.2017г. от нотариус К. К., рег. № 064 на Нот.К., съгласно който на тази дата пред него са се явили Л. Г. и адв. Д., като пълномощник на Б. Г., като продавачи по предварителен договор и Ц. А. и А. А. като купувачи по предварителен договор за продажба на имот пл. № 339 в район на язовир Искър, Панчарево, СО и тогава продавачите са изразили готовност да сключат окончателния договор и са представили: нотариален акт № 115/16.06.1993г. по описа на РС-Самоков; удостоверение за наследници; скица за имота, издадена на 08.06.2017г. от цифровия кадастрален план на СО, район Младост; удостоверение за данъчна оценка на имота, издадена от СО, район Панчарево; удостоверение издадено от АГКК на 23.06.2017г., пълномощни, декларации по чл. 25 от ЗННД, по ДОПК на продавачите, удостоверение за тежести, като купувачите са заявили, че отказват да сключат окончателния договор поради забава за представянето на документите в срока до 30.06.2017г.; непредставяне на скица от СО, район Панчарево или от АГКК; неабсолютизирана собственост въз основа на АДС 5187/23.03.1987г., отказ на други нотариуси да сключат сделката и са предложили да развалят доброволно договора и да им бъде върнат платения задатък, продавачите са предложили остатъка от цената да се плати по доверена сметка на нотариуса и едва след вписването на нотариалния акт в АВписвания същата да се преведе по сметка на продавачите. В констативния протокол е посочено, че поканата за срещата пред нотариус е изпратена от продавачите на купувачите по електронна поща от адрес \*\*\*\*\* и от адрес \*\*\*\*\* до адрес \*\*\*\*\*. На 17.07.2017г. Посочено е, че съгласно удостоверението от АГКК за имота няма одобрени кадастрална карта и регистри.

Приета е нотариална покана съставена на 25.08.2017г. от Ц. А. и А. А.,

върчена на Л. Г. и Б. Г. на 28.08.2017г., с която А.и като купувачи по предварителния договор от 26.05.2017г. са посочили, че на 28.07.2017г. са заявили желанието си да се откажат от предварителния договор поради забава за представянето на документите в срока до 30.06.2017г.; непредставяне на скица от СО, район Панчарево или от АГКК; неабсолютизирана собственост въз основа на АДС 5187/23.03.1987г., отказ на други нотариуси да сключат сделката и са предложили доброволно разваляне на договора и връщане на задатъка, такова връщане до момента не било направено и затова с поканата предоставяли 14 дневен срок за връщане на платения задатък от 2500лв.

Прието е извлечение от кореспонденция по електронна поща съгласно което на 29.06.2017г. е изпратено писмо от електронен адрес \*\*\*\*\*com до адрес \*\*\*\*\*, с което С. е посочил на Ц. А. че има забава при снабдяването с документите за продажба на имота, подали били искане до СО, район Панчарево за удостоверение за адрес на имота, защото в хода на времето той се бил променил, но такова и до момента не била издадено, независимо, че адвокатът им се обадил да напомни на СО, че срок изтича, като е посочил, че ще се обалят след снабдяване с последния документ. На това писмо на 29.06.2017г. от електронния адрес \*\*\*\*\* е отговорено, че знаят за забавянето, не е приятно но няма какво да се направи, освен да се изчака. На 17.07.2017г. от адрес \*\*\*\*\*m и от адрес \*\*\*\*\* до адрес \*\*\*\*\*е изпратена покана за сключване на окончателен договор на 28.07.2017г. в 10,00ч. пред нотариус К. в гр. София, ул. \*\*\*\*\*, надпартер.

Приет е нотариален акт № 115/16.06.1993г. съставен от съдия при РС - Самоков, съгласно който Л.Н.Г. е признат за собственик на основание на § 4а от ПЗР на ЗСПЗЗ върху овощна градина с площ от 510 кв.м. местност „Ренов дол“, землище на с. Долни окол, Софийска област. В нотариалния акт е посочено, че при съставянето му за имота е била представена скица от 16.06.1993г.

Прието е удостоверение за наследници, съгласно което Л.Г. е починал на 29.04.2010г. и е оставил наследници по закон съпругата си Л. Г. и дъщеря си Б. Г..

Приета е скица издадена от СО от цифров кадастрален план на СО, район Панчарево, съгласно която имот 339 е неурегулирана територия , собственост по нотариален акт №п 115/1993г. на Л.Г.. В скицата е посочено, че този кадастрален план не е одобрен с административен акт, имотът попада в III-ти пояс на СОЗ на язовир Искър, територията е определена за признаване на права по §4к от ПЗР на ЗСПЗЗ.

Прието е удостоверение за данъчна оценка на имот пл. № 339 в с.Долни Пасарел, издадена на 12.06.2017г. от СО, район Панчарево, съгласно което имотът е заявен за собствен от Б. Г. и от Л. Г. с квоти от по ½ ид.ч.

Прието е удостоверение от АГКК издадено на 23.06.2017г. по заявление от 16.06.2017г. съгласно което за имот № 339, местност Ренов дол, землище

на язовир Искър, няма одобрени кадастрална карта и регистри, нито има данни за одобрен план за новообразувани имоти по ЗСПЗЗ.

Прието е писмо от СО, район Панчарево от 23.06.2017г., съгласно което в СО, район Панчарево на 13.06.2017г. е постъпило искане от Б. Г. за удостоверение за административен адрес на имот пл. № 339 м. Ренов дол, като СО, район Панчарево е поискало от ГИС София е поискало информация за такъв адрес.

Приета е жалба от 11.07.2017г. от Б. Г. до кмета на СО, район Панчарево, с която е поискала проверка и незабавно да ѝ се предостави исканата справка по заявлението от 13.06.2017г., като е указано, че забавата води до препятстване възможността им да се разпоредят с имота.

Прието е писмо от СО, район Панчарево от 28.07.2017г. с което е посочено, че по искането от 13.06.2017г. е търсена информация от ГИС-София като с писмо от 19.07.2017г. ГИС София са отговорили, че за имота е предвиден адрес с. Долни Пасарел, м. Пасарел 28км. № 34.

Приет е проект за нотариален акт за продажба на процесния имот, в който този имот е описан с граници **по скицата от неодобрения** цифров кадастрален план.

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

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

В конкретния случай постановеното по делото решение **е валидно и в обжалваната част е допустимо**. Районният съд се е произнесъл по исковете така, както са предявени, като е съобразил твърденията на ищеца за фактите, на които основава исковете си, основанийето на вземанията, твърденията че сумата е платена от ищеца на ответника и затова ищецът има право да търси връщането ѝ от ответника.

**По правилността на решението в обжалваната част :**

Предявените искове са с правно **основание чл. 422 вр. с чл. 415, ал.2 вр. с чл. 124 от ГПК вр. с чл. 93, ал.2 и чл. 86 от ЗЗД** - иск за установяване съществуване на вземане за връщане на платен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на вещни права върху недвижим имот, договор за който бил развален поради виновно неизпълнение на задълженията на продавачите, за което е издадена заповед по реда на глава 37 от ГПК.

При така предявените искове в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е имало валиден предварителен договор за покупко-продажба на вещни права върху недвижим имот, по който ищец е изпълнил задълженията си в срок, че е платил на ответника сумата от 2500лв., представляваща задатък, че предварителния договор е развален от купувачите поради виновно

неизпълнение на задълженията на продавачите окончателен договор да се сключи до 30.06.2017г. като се представят необходимите документи; непредставяне на скица за имота, издадена от СО , район Панчарево или АГКК, неабсолютизирана собственост въз основа на АДС № 5187/23.11.1987г., непредставяне на акт за деактуване на имота; отказ от други нотариуси да удостоверят сделката с нотариален акт.

При така депозирания отговор в тежест на ответника е да докаже че е изправна страна по договора, като не отговаря за забавата на СО, район Панчарево да издаде необходимите документи.

Задатъкът е уреден в разпоредбата на чл. 93 от ЗЗД. Тази разпоредба намира приложение тогава, когато страните са се уговорили предварително да се даде определена вещ, включително и определена сума, на която е придадена потвърдителна, обезпечителна, но и обезщетителна функция, като се уговори предварително правното положение на тази вещ при изпълнение, както и при неизпълнение на договора съобразно чл. 93 от ЗЗД. Страните са свободни да уговарят в съглашението помежду си съдържанието на правоотношението, възникнало между тях. Задатък може да се претендира при отказ от договора, като претенцията за връщането на задатъка, води до разкъсване на договорната връзка поради отказ от договора. Предявяване на искане за връщане на задатък съдържа в себе си изявление, че страната не е съгласна договора да поражда други последици, свързани с конкретно неизпълнение на определено задължение на насрещна страна, освен връщането на задатъка. Функциите на задатъка са обезщетителна и санкционна (наказателна), но и потвърдителна и обезпечителна (гаранционна). За разлика от неустойката, задатъкът подлежи на предварително предаване на насрещната страна по договора, преминава в нейния патримониум и служи както за потвърждаване на договора, така и обезпечава изпълнението му. В зависимост от това коя от страните е изправна, последиците по отношение на задатъка са различни. Ако е изправна страната, която го е дала, то тя не може да иска връщането му и той си остава в патримониума на страната, която го е приела – чл. 93, ал.2, пр.1 от ЗЗД, но страните могат да оговорят и друг размер. Ако е изправна приемащата страна, то тя дължи връщането му, като размерът може да бъде двоен. Последното законодателно разрешение разкрива проявният елемент не само на обезщетителната, а и на санкционната му функция.

По делото е установено, че по заявление по чл. 410 от ГПК е издадена заповед за изпълнение , с която ответникът е осъден да заплати на ищеца процесната сума, срещу така издадената заповед е подадено в срок възражение, заявителят е предявил установителен иск за вземането по заповедта в срок, подадена е и частна жалба срещу заповедта в частта за разносните с изрично направено възражение срещу прекомерност на присъдения адвокатски хонорар в полза на заявителя.

Съдът приема, че от приетите по делото писмени доказателства,



неоспорени от страните по делото е установено, че на 26.05.2017г. е възникнало валидно правоотношение по предварителен договор за продажба на недвижим имот по което Л. Г. и Б. Г. като продавачи са се е съгласили да сключат с Ц. А. и А. А. като купувачи окончателен договор за продажба на недвижим имот пл. № 339 в район на язовир Искър, Панчарево, СО описан в нотариален акт № 115, том III, дело № 1025/1993г. от 16.06.1993г. на РС-Самоков за сумата от 25426лв, от която 2500лв. е задатък, останалата част от сумата е следвало да се плати при изповядване на сделката пред нотариус, като плащанията се извършат по конкретно посочена банкова сметка. В случая клаузите на чл. 3 и чл.12 от договора са достатъчно ясни, като придават на сумата от 2500лв. присъщите на задатъка функции - потвърдителна, обезпечителна, обезщетителна, поради което и съдът приема за установено че платената сумата от 2500лв. е задатък. Назоваването в разпоредбата на чл. 3 и чл. 12 от договора на тази сума като задатък при съобразяване и на характера на сумата и на съглашенията за задължението за връщането ѝ/задържането ѝ съдът приема, че при тълкуване на волята на страните по договора при условията на чл. 20 от ЗЗД обосновава извод, че тази сума е задатък.

Установява се от приета по делото вносна бележка от 01.06.2017г., че затакът от 2500лв. е платен по посочаната в предварителния договор банкова сметка, която е с титуляр Л. Г., плащането е извършено от Ц. А..

Съдът приема, че по делото е установено, че купувачите са изпълнили задълженията си по предварителния договор, освен това да сключат окончателния договор. Задълженията им са били да платят задатъка , което е установено по делото от приетата по делото вносна бележка. Задължението да платят остатъка от продажната цена е било със срок сключването на окончателния договор, което по делото не е установено да е настъпило, съответно не е установено, че неосъществяването му следва да се възложи в отговорност на ищеца. По същите съображения съдът приема, че за да се приеме, че купувачите са изправна страна не е нужно по делото да се установи, че купувачите са имали достатъчно средства, за да платят стойността на имота.

Съдът приема за установено по делото че купувачите са отправили изявления до продавачите за отказ от договора поради виновно неизпълнение на задълженията им по предварителен договор, което изявление е достигнало до продавачите. Тези обстоятелства се установяват от приетия по делото констативен протокол съставен на 28.07.2017г. от нотариус К. и от приетата по делото нотариална покана, връчена на продавачите на 28.08.2017г. Приетият констативен протокол удостоверява изявление на купувачите, че се отказват от предварителния договор поради забава за представянето на документите в срока до 30.06.2017г.; непредставяне на скица от СО, район Панчарево или от АГКК; неабсолютизирана собственост въз основа на АДС 5187/23.03.1987г., отказ на други нотариуси да сключат сделката . Отправеното при тази среща на страните предложение за разваляне на

договора и искане за връщане на платения задатък, всъщност съдържа и изявление за разваляне на договора. Всяко искане за връщане на платения задатък съдържа в себе си имплицитно изявление за разкъсване на облигационната връзка по предварителния договор. В случая същото е било съпроводено и с изрично изявление, че купувачите се отказват от предварителния договор поради виновно неизпълнение на задълженията на продавачите, . При така възприето съдът приема, че на 28.07.2017г. пред нотариус К. купувачите са отправили изявление за разкъсване на облигационната връзка по предварителния договор и същото е направено пред продавачите. Такова изявление е направено и с нотариалната покана връчена на продавачите на 28.08.2017г., в която се съдържа искане за връщане на платения задатък и твърдение, че вече е заявено пред продавачите желанието на купувачите да се откажат от договора поради виновно неизпълнение на задълженията на продавачите по предварителния договор.

Спорен въпрос по делото е дали към 28.07.2017г. за купувачите е възникнало валидно право да се откажат от предварителния договор поради виновно неизпълнение на задълженията на продавачите по предварителния договор.

Съгласно чл. 2, ал.1 и ал.2 от договора продавачите са се задължили да представят пред нотариуса всички необходими документи, които ги легитимират за собственици и нужни за сключването на окончателния договор, включително **и актуална скица за имота** като срок за сключване на същия е 30.06.2017г., Съгласно чл. 7 от договора продавачите следва да уведомят купувачите по телефон и по ел.поща за дата и място на сключване на окончателния договор. Съгласно чл. 11 от договора страните не носят отговорност за забава, дължаща се на на забава на административните органи.

Съдът приема за установено по делото , че до 30.06.2017г. продавачите не са се били снабдили с необходимите документи за сключването на окончателен договор. Това обстоятелство по делото не е спорно. Същевременно съдът приема, че страните са се съгласили първоначално уговорения с предварителния договор срок да бъде продължен до снабдяването от продавачите с необходимото удостоверение от СО, район Панчарево за административен адрес на имота. Това се установява от приетата по делото неоспорена от страните кореспонденция между страните от 29.06.2017г. по електронна поща. Същата сочи, че преди на настъпи срока по предварителния договор продавачите са уведомили купувачите, че СО няма да издаде в срок удостоверението за административен адрес на имота, като на 29.06.2017г. Ц. А. е отговорила, че знае за забавата и ще изчака. Така направените изявления обосновават извод, че страните са се съгласили да срок за сключване на окончателния договор е продължен до издаването на удостоверение за административен адрес. Това е така, защото насрещните им изявления във връзка със срока са съвпаднали и е постигнато съгласие за продължаване на срока за сключване на окончателен договор, посочен по

определяем начин. Установява се по делото от искане, жалба, писмо от СО, район Панчарево, че информация за административен адрес на имота е поискана от продавачите на 13.06.2017г, срещу забавения отговор от СО е подадена жалба от продавачите, като едва на 28.07.2017г. СО, район Панчарево е посочило административен адрес на имота. При така установеното съдът приема, че срокът за сключване на окончателния договор е бил не по-рано от 28.07.2017г. По делото се установи от приетите по делото писма по ел.поща, констативен протокол, че на 17.07.2017г. продавачите са поканили купувачите да сключат окончателния договор на 28.07.2017г., поради което и съдът приема, че непредставянето на документи до 30.06.2017г. и неключване на договора в този срок не е основание за разваляне на договора от купувачите. Следва да се посочи, че с разпоредбата на чл. 11, ал.1 от договора страните са постигнали съглашение, че забавата на страна поради забава на административни органи освобождава страната от отговорност за забава, което е допълнително основание да се приеме, че в случая забавата за представянето на необходимите документи на 30.06.2017г., не е породило право на купувачите да се откажат от предварителния договор.

Съдът приема, че по делото не е установено посоченото от купувачите като основание за отказ от предварителния договор „неабсолютизирана собственост въз основа на АДС 5187/23.03.1987г., акт за деактуване, отказ на други нотариуси да сключат сделката” не е породило правото им за същото. По делото не е установено имотът да е бил държавна собственост по АДС от 23.03.1987г., не е установено и че е било нужно да се представи документ за деактуването му, нито е установено, че други нотариуси са отказали да изповядат окончателния договор с нотариален акт.

Същевременно съдът приема, че за купувачите се е породило право да се откажат от предварителния договор поради непредставяне на актуална скица за имота на 28.07.2017г. , когато е следвало да се сключи окончателния договор. Задължение за същото е вменено на продавачите с разпоредбите на чл. 2, ал.1 и от предварителния договор, с който изрично е посочено, че продавачите следва да представят актуална скица за имота. Доколкото имотът се установи че е в район Панчарево, че няма одобрена кадастрална карта за този имот, но терен попада в район на земи по § 4 от РЗР на ЗСПЗЗ, то съдът приема че такава скица е следвало да се представи, издадена от СО, район Панчарево, съответно от Общинска служба по земеделие и гори-Панчарево. Следва да се посочи, че скицата е необходима и за индивидуализация на имота съобразно изискванията на чл. 6, ал.1 от Правилника за вписванията. По делото не се твърди и не е установено същото да е направено . Представената по делото скица , която се установява че е представена от продавачите и на 28.07.2017г. пред нотариус К., е издадена от СО, но по цифров кадастрален план, който **не е одобрен** , поради което и съдът приема, че не представлява актуална скица за имота по смисъла на чл. 2 от предварителния договор. Приетото по делото удостоверение от 23.06.2017г.,

издадено от АГКК установява, че към 23.06.2017г. за територията , в която е имота няма одобрена кадастрална карта и регистри и няма данни в СГКК да има одобрен приложен план за новообразувани имоти по ЗСПЗЗ, но имот попада в територия на § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ. Така приетите доказателства не установяват, че за имота не може да се издаде актуална скица от СО, район Панчарево, съответно от ОСЗ по реда на ЗСПЗЗ, че няма одобрен план за новообразувани имоти по ЗСПЗЗ. Удостоверението от АГКК сочи, че при него няма данни за такъв план, което не означава че такъв не съществува. Няма и такива твърдения по делото нито доказателства за същото. Следва да се посочи, че при съставянето на нотариалния акт № 115/1193г. е описана скица за имота, което е допълнително основание да се приеме, че скица за имота може да се издаде. Доколкото имотът по представения по делото проект за нотариален акт е описан по скица от неодобрен цифров план, то съдът приема, че така представените от продавачите документи за сключването на окончателния договор на 28.07.2017г. не са достатъчни, за да обосноват извод, че имотът е описан по реда на чл. 6 от Правилника за вписвания, съответно и че нотариалният акт ще бъде вписан в АВписвания и така купувачите ще могат безпроблемно да упражняват правото си на собственост по смисъла на чл. 2, ал.2 от предварителния договор. Разпоредбата на чл. 81, ал.1 от ЗЗД освобождава длъжника от отговорност тогава, когато невъзможността за изпълнението се дължи на причина, която не може да му се вмени във вина. По делото не е установено, невъзможност да се представи актуална скица за имота и така той да бъде описан съобразно актуалния му статут в нотариалния акт за окончателния договор. Добросъвестното поведение на продавача по договора и полагане на дължимата грижа за изпълнение на задълженията му по договора е от естество да се постигне снабдяване със скица за имота по действащ към момента план за местността и описание на имота по актуалния му статут . По делото не е установено продавачите да не разполагат с възможност да се снабдят с такива данни и доказателства. С оглед гореизложеното съдът приема за установено по делото, че за купувачите по договора се е породило валидно право да се откажат от предварителния договор.

Съдът приема, че за валидното упражняване на правото на отказ от договора купувачите не е било нужно да дават допълнителен срок за изпълнение от продавачите след 28.07.2017г. В случая първоначалния срок за изпълнение на задълженията е бил 30.06.2017., в последствие този срок е бил продължен до 28.07.2017г. По делото не се твърди от продавачите, че им е бил нужен допълнителен срок за да изпълнят задълженията си по предварителния договор. Напротив – твърденията на продавачите са, че те на 28.07.2017г. са изпълнили всички свои задължения. При така установеното и като съобрази това процесуално поведение на продавачите , то съдът приема че за валиден отказ от предварителния договор към 28.07.2017г. купувачите не е било нужно да дават допълнителен срок за изпълнение на задълженията на продавачите.

Неоснователни са доводите на въззивника обоснован с непосочване на час и нотариус за сключване на договора на 30.06.2017г. релевантната дата в случая е 28.07.2017г., като по делото се установи, че час и нотариус за сключване на окончателния договор е посочен от въззивника, като подробни съображения за тези си изводи съдът изложи по-горе.

По делото се установи, че сумата е платена от ищеца на ответника, не се спори, че купувачите по договора са съпрузи, поради което правилно районният съд е приел, че ищецът има вземане към ответника за връщане на платената сума от 2500лв.

При така възприето и поради съвпадане на крайните изводи на въззивния съд с тези на районния съд съдът приема, че решението на СРС следва да бъде потвърдено.

### **По частната жалба**

Съдът приема жалбата за допустима и основателна. В случая се оспорват присъденото възнаграждение за адвокат на заявителя в хода на заповедното производство. Възражение за прекомерност на същото е направено в хода на исковото производство, както и в заповедното производство, в което в срока за възражение е депозирана частна жалба срещу заповедта в частта за разноските. Съдът приема, че сложността на заповедното дело в случая не позволяват извод, че в тежест на длъжника следва да се поставят разноски за възнаграждение за адвокат над минималното по Наредба № 1/2004г. Това следва при съобразяване на бланкетното възражение, което е депозирано от длъжника и характера на заповедното дело. При така възприето следва да се уважи частната жалба и присъдените разноски за възнаграждение за адвокат на заявителя в заповедно дело следва да се намалят до сумата от 317,50лв.

### **По отговорността за разноски:**

С оглед изхода на делото въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия разноски за производство пред СГС в размер на 300лв. за възнаграждения за адвокат по въззивната жалба. Последното е определено от съда при съобразяване че за цялото въззивно дело е уговорено възнаграждение от 400лв без да се уточнява от страните размер на възнаграждение по делото в частта по въззивната жалба и това по частната жалба; сложността на делото по въззивната жалба и частната жалба; коректив са и възнаграждението по наредба № 182004г.

По частната жалба въззиваемият следва да бъде осъден да заплати на въззивника разноски от 15лв. за държавна такса и разноски за възнаграждение за адвокат от 200лв.

Внасянето на такса по частната жалба по заповедното дело не следва да се присъжда в тежест на насрещна страна, защото не е имало основание за същото, тоест за жалбоподателя стои възможност да иска освобождаване на тази сума, но не и поставянето ѝ в тежест на насрещната страна.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20209176/28.09.2020г. по гр.д. № 70216 по описа за 2018г. на Софийски районен съд, 58-ми състав в обжалваната част, с която е признато за установено на основание на чл. 422 вр. с чл. 415, ал.2 и чл. 124 от ГПК вр. с чл. 93, ал.2 от ЗЗД, че Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* дължи на Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\* заплащане на сумата от 2500 лв., ведно със законната лихва от подаване на заявлението – 01.11.2017г., до изплащането й, представляваща подлежащ на връщане платен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.05.2017г, сключен между Ц. И. А. и А.И. А. като купувачи и Л. И. В.-Г. и Б.Л. Г. като продавачи, за която е издадена заповед за изпълнение по заповедно дело № 78055/2017г. по описа на СРС, като Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* е осъдена да заплати на Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\* на основание на чл. 78, ал.1 от ГПК съдебни разноски от 417,50лв. по исково и по заповедно дело.**

**ОТМЕНЯ Определение № 20066602/14.03.2021г по гр.д. № 70216 по описа за 2018г. на Софийски районен съд, 58-ми състав с което е отказано изменение на решението по делото в частта за разноските, като вместо това постановява: Отменя Решение № 20209176/28.09.2020г. по гр.д. № 70216 по описа за 2018г. на Софийски районен съд, 58-ми състав в частта, с която Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* е осъдена да заплати на Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\* на основание на чл. 78, ал.1 от ГПК съдебни разноски от 282,50лв. по заповедно дело**

**ОСЪЖДА Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\* на основание на чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата от 300 лв. (триста лева), представляващи съдебни разноски за производство пред СГС по въззивната жалба**

**ОСЪЖДА Ц. И. А., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Л. И. В., ЕГН \*\*\*\*\* на основание на чл. 78, ал. 3 от ГПК сумата от 215 лв. /двеста и петнадесет лева), представляващи съдебни разноски за производство пред СГС по частната жалба.**

Решението е окончателно.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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