

РЕШЕНИЕ

№ 438

гр. Варна, 17.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА в публично заседание на двадесет и седми октомври през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

при участието на секретаря Албена Ив. Янакиева
като разглежда докладваното от Мария К. Терзийска Търговско дело № 20253100900475 по описа за 2025 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по искова молба на Л. В., гражданин на ФРГ, с която са предявени обективно кумулативно и евентуално съединени осъдителни искове против „Дрийм Хоум 22“ ЕООД, ЕИК 207166489, гр. Бургас, както следва:

1. иск по чл. 93, ал. 2 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца 10000 евро, представляващи удвоен размер на заплатения от последния задатък в размер на 5000 евро по сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.03.2023г., кумулативно съединен с иск по чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 84000 евро, представляваща част от заплатената продажна цена по цитирания предварителен договор, ведно със законната лихва върху главниците от датата на подаване на исковата молба в съда – 25.07.2025г. до окончателното плащане на задълженията и в условията на евентуалност

2. иск по чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 89000 евро, получена от последния на отпаднало основание – развален предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 12.03.2023 г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба в съда – 25.07.2025 г. до окончателното плащане на задължението.

Ищецът Л. В. твърди в исковата молба, че между него и ответното дружество е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, представляващ „Дървена къща“, тип „Veronika“ № 4, която е следвало да бъде изградена в комплекс от затворен тип, разположен в ПИ с идент. № ***** по КККР на гр. Троян, с адм. адрес в *****, със застроена площ от 97,28 кв. м., ведно със съответните ид.ч. от земята. Съгласно

договора, дървената къща е следвало да бъде завършена в срок до 01.12.2024 г., след което собствеността прехвърлена на ищеца срещу продажната цена от 127000 евро. В изпълнение на договора, ищецът извършил авансови плащания на отделни вноски в общ размер на 89000 евро. Договорът бил изготвен единствено на немски език, като в същия било посочено, че 5000 евро от продажната цена представлява „Kaution“, което в превод на български език означавало „капаро“. Три месеца след уговореното време за сключването на окончателния договор процесната къща все още не била изградена (дори не била започната), което неизпълнение е налице и към настоящия момент. Междувременно, в началото на 2025 г., били инициирани преговори от страна на ответника за промяна обекта на процесния предварителен договор, като вместо да изгради и прехвърли на ищеца „Дървена къща“, тип „Veronika“ № 4, да изгради и прехвърли „Дървена къща“ № 7, което предложение било обективизирано в изпратения до ищеца анекс от 01.02.2025 г. Последната, обаче, била с по-неатрактивно за ищеца местонахождение и срокът за изграждането и бил неопределен. С оглед на тези обстоятелства, за него станало ясно, че ответникът е в невъзможност да изпълни първоначално договореното. Ищецът изпратил нотариална покана до ответника, с която заявил, че дори и да е склонен да придобие собствеността върху новоизградената дървена къща № 7, предлаганото от продавача изпълнение със забава повече от една година спрямо първоначално уговорения срок се явява безполезно за него и затова не желае да подпише предложението анекс. Отправил изявление до ответника, че се отказва от договора и иска връщането на заплатения задатък в размер на 5000 евро в двоен размер, както и останалата част от авансово заплатената продажна цена в размер на 84000 евро. Нотариалната покана била връчена на ответника по реда на чл. 47 ГПК. Връщане на заплатените от ищеца суми така и не последвало. Въпреки това и изненадващо за ищеца, ответникът му изпратил предложение за прекратяване на договора по взаимно съгласие с признание, че не може да изпълни първоначално уговореното. Ответникът признал също, че няма парични средства да върне заплатената до момента от ищеца сума в общ размер на 89000 евро и предложил на последния да му възстанови същата на равни месечни вноски в размер на по 1000 евро. Алтернативно, предложил да му прехвърли собствеността върху друг имот с пазарна стойност 95000 евро. Такова предложение за даване вместо изпълнение, обаче, ищецът категорично отказал. Претендира връщане на задатъка в двоен размер, ведно с остатъка от заплатената от него сума. В условията на евентуалност връщане на даденото по разваления договор.

Ответникът е процесуално пасивен и в срока по чл. 367, ал. 1 ГПК не представя отговор на исковата молба.

В съдебно заседание и в писмена защита ищецът, чрез процесуален представител, поддържа исковата молба, претендира направените по делото и по обезпечителното производство разноски.

Ответникът не се представлява в съдебно заседание.

Настоящият съдебен състав след съвкупен анализ на доказателствения материал по делото, приема за установено следното от фактическа страна:

По делото е представен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот с посочена дата 12.03.2023 г. (преведен от немски на български език, на л. 7 до 12), носещ подписите на страните по него, по силата

на който „Дрийм Хоум 22“ ЕООД – като продавач се задължава да прехвърли на Л. В. – като купувач, чрез окончателен договор за покупко – продажба в нотариална форма, собствеността върху недвижим имот: „Дървена къща“, тип „Veronika“ № 4 (**съгласно нанесена в текста на предварителния договор корекция**), която е следвало да бъде изградена в комплекс от затворен тип, разположен в ПИ с идент. № ***** по КKKP на гр. Троян, с адм. адрес в *****, *****, със застроена площ от 97,28 кв. м., състояща се от хол, (42 кв. м.) с кухня, две спални (по 10,21 кв. м.), баня с тоалетна (6,72 кв. м.), една тераса или балкон (19,20 кв. м.), ведно със съответните ид. ч. от земята срещу насрещно задължение на купувача да заплати на ответното дружество – продавач продажна цена в размер на сумата от 127000 евро (с оглед нанесена в текста на съглашението корекция) по посочена банкова сметка.

Съгласно чл. 4.1. – 4.5. от Раздел I, „Предмет на договора“, продажната цена е следвало да бъде заплатена от купувачите по следния начин: „капаро“ от 5000 евро, платимо при подписването, което не се възстановява и е включено в стойността къщата; за която сума е налице отбелязване, че е получена на 12.03.2024 г. (ведно с допълнително постъпила сума от още 5000 евро, или общо 10000 евро); а остатъкът на вноски, както следва: 41000 евро до 01.04.2024 г.; 38000 евро (съгласно нанесената в текста на съглашението корекция) до 01.06.2024 г. и 38000 евро (предвид нанесената в текста на предварителния договор корекция) до 01.10.2024 г. Според текстовете на договора, къщата трябва да се построи в периода от 01.05.2024 г. до 01.12.2024 г. и собствеността прехвърли на купувача, ако и последната вноска е платена най-късно до 01.12.2024 г. (т.3.4. раздел I и т.2 към подраздел „Права и задължения на страните“)

Съгласно чл. 2, параграф 3 от Раздел II, контрагентите са постигнали консенсус, ако забавянето в плащането на цената по Раздел I, чл. 2.2. продължи повече от 5 дни, продавачът да разполага с правото да прекрати договора едностранно и да задържи авансовото плащане, т.е. капарото. Останалите уговорки не са относими към спора.

Предвид гореизложеното и при установените по делото факти, настоящият съдебен състав намира, че страните са били обвързани от валидно сключен предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот доколкото същият съдържа съществени условия на окончателния такъв: предмет, цена, както и в условията на договорна свобода уговорки относно плащането на цената. Съдът приема, с оглед уточнението, направено от ищеца с исковата молба относно датата, респ. годината на подписване на предварителния договор, че е подписан на дата 07.03.2024 г., а не на посочената в същия дата 12.03.2023 г. Този извод се подкрепя и от събраните по делото писмени доказателства: предложение за прекратяване по взаимно съгласие на предварителен договор от 04.06.2025 г. и споразумение за прекратяване с предложение за прихващане, доколкото видно от съдържанието на същите, навсякъде е посочена като дата на сключване на процесния предварителен договор – 07.03.2024 г. Очевидно е, че страните не са встъпили в правоотношение в предходна календарна година, включително и с оглед датата на плащане на капарото от 5000 евро.

От доказателствата по делото (документи с превод от немски език, на л. 79, 80, 81, 82 и 83) се установява, че ищецът е изцяло изправна страна по

договора. Същият е заплатил суми, в т. ч. задатък по предварителния договор както следва: на дата 07.03.2024 г., с основание „резервиране на къща № 4“ - сума в размер на 5000 евро; на дата 07.03.2024 г., с основание „резервиране на къща № 7“ - сума в размер на 5000 евро, която следва да се отнесе към къща № 4 с оглед корекцията по договора; на дата 10.04.2024 г., с основание „вноска по график за плащане до 10.04.2024 г. за къща № 4, тип Вероника“ – сума от 21000 евро; на дата 29.05.2024 г., с основание „вноска по график за плащане до 01.06.2024 г. за къща № 4, тип Вероника“ - сума от 20000 и на дата 30.05.2024 г., с основание „вноска по график за плащане до 01.06.2024 г. за къща № 4, тип Вероника“ - сума от 18000 евро или общо плащания в размер 69000 евро. Останалата част от сумата до 89 000 евро, съгласно удостоверяване с подпис на продавача на последната страница от предварителния договор, в размер на 20000 евро, е получена в брой на дата 03.04.2024 г.

От представената по делото с превод от немски език, на л. 74 – 75, декларация, изходяща от К.З. (съпруга на Л. В.), се установява, че същата е заплатила сумата от 5000 евро по банкова сметка на „Дрийм Хоум 22“ ЕООД на дата 07.03.2024 г., с оглед сключен между нейния съпруг и дружеството предварителен договор, като и че тази сума е била възстановена от негова страна.

На л. 75 и л. 77, са приобщени документи с превод от немски език, съгласно които се установява, че титуляр на банкова карта с IBAN № DE79500105175433993093 е лицето К.З., а на банкова сметка с IBAN № ***** – ищецът Л. В..

По делото не се установява ответната страна да е изправна и да е изпълнила задълженията си да изгради „Дървена къща“, тип „Veronika“ № 4 и я достави до уговорения краен срок между страните, респективно да прехвърли собствеността с окончателен договор. Нещо повече, извънсъдебното поведение на ответника по иска, обективизирано в последващо развила се кореспонденция между страните (след датата, на която волеизявлението на купувача за разваляне на договора е достигнало до продавача), сочи именно на такава неизправност. В Предложение от 04.06.2025 г. е отправено от неизправната страна изявление, че не може да изпълни договорните ангажменти, предлага прекратяване на договора с връщане поетапно на получените суми или прехвърляне право на собственост върху недвижим имот – поземлен имот в селище, различно от посоченото в предварителния договор (писмо и споразумение л. 31 и сл. по делото). В представеното „Споразумение за прекратяване с предложение за прихващане“ се съдържа и признание на неизгоден за ответника факт, който потвърждава получаването на сума в размер на 89000 евро от Л. В..

В контекста на изложеното съдът счита, че в полза на изправната ищцова страна е възникнало правото по чл. 87 от ЗЗД за разваляне на предварителния договор.

Приобщена по делото е нотариална покана (преведена от немски на български език), изготвена и изпратена за връчване чрез нотариус Сергей Янков, рег. № 542 на НК, с район на действие: Районен съд – Бургас (намираща се на л. 24 – 27), видно от която ищецът е изявил воля за отказ от/респективно разваляне на предварителния договор, като е поискал връщането от страна на ответното дружество на заплатения задатък в размер

на 5000 евро в двоен размер, както и останалата част от авансово заплатената продажна цена в размер на 84000 евро, поради неизпълнение на задължението на продавача за изграждане на Дървена къща“, тип „Veronika“ № 4 и последващо прехвърляне на собствеността върху същата в негова полза. Видно от извършеното нотариално удостоверяване, поканата е връчена на „Дрийм Хоум 22“ ЕООД на 03.04.2025 г., по реда на чл. 47 от ГПК. В поканата изрично е посочено, че кредиторът не предоставя на длъжника подходящ срок за изпълнение, а с оглед последващото поведение на ответника (горекоментираното писмо от 04.06.2025 г.), такъв очевидно и не е бил необходим. Поради това и съдът приема договора за развален в хипотезата на чл. 87 ал.2 от ЗЗД, по вина на продавача.

При така установената фактическа обстановка исковете с правно основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД за заплащане на сумата от 10000 евро, представляваща двойния размер на заплатения от ищеца задатък, и този по чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД за връщане на останалата сума от 84000 евро поради разваляне на договора, са основателни по следните съображения:

Според разпоредбата на чл. 55, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, който е получил нещо с оглед на отпаднало основание е длъжен да го върне. Тъй като развалянето на процесния предварителен договор е с ретроактивно действие, възникнало е и предявеното кондикционно вземане за връщане на заплатената по разваления с обратна сила договор, продажна цена за придобиване правото на собственост върху Дървена къща“, тип „Veronika“ № 4, предмет на това съглашение, в размер на исквата сума – 84000 евро.

За да бъде уважен искът с правно основание чл. 93 ал.2 от ЗЗД, е необходимо ищецът да установи, че предварителният договор съдържа клауза за задатък; че е предал процесната сума в размер на 5000 евро като задатък; така щото при настъпили последици от развалянето по чл. 87 ал.2 от ЗЗД да претендира сумата в двоен размер.

Съгласно чл. 93, ал. 1 и ал. 2 ЗЗД, задатъкът служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение. Задатъкът е акцесорно съглашение между страните по договор, предоставящо на изправната страна право в определени, конкретно договорени хипотези, при конкретно договорно неизпълнение на насрещната страна, да развали договора (да се откаже от него), като получи престация в размер на договорения задатък, респ. в двойния му размер, без да е нужно да доказва вреди от договорното неизпълнение.

Нормата на чл. 93 ЗЗД е диспозитивна и дори не е необходимо страните да са уговорили изрично, че това което е дадено ще се изгуби, респективно върне при неизпълнение. Същевременно, когато даденото като задатък представлява едновременно и част от дължимата главна престация, какъвто е настоящият случай, задатъкът притежава действието на аванс – договорено частично изпълнение на задължението за заплащане на уговорената продажна цена. В този смисъл е и константната съдебна практика на ВКС, съгласно която законът не забранява по един двустранен договор (какъвто е процесният) функциите на задатък да бъдат придадени и на авансово платените суми. (така например: Решение № 12/23.05.2018 г. по гр. д. № 834/2017 г. на III ГО, Решение № 64/10.09.2012 г. по търг. д. № 193/2011 г. на II ТО и Решение № 71/09.07.2010 г. по търг. д. № 726/2009 г. на I ТО, всичките на

ВКС).

От съдържанието на клаузите на процесния договор, тълкувани съвкупно, съгласно чл. 20 ЗЗД, съдът приема, че контрагентите са постигнали договореност т. нар. „капаро“ (в размер на 5000 евро) освен функцията на авансово плащане, т.е. на частично предварително изпълнение на задължението за заплащане на уговорената продажна цена, да има и функцията на „задатък“, по смисъла на чл. 93, ал. 1 ЗЗД, който да служи като доказателство за сключване на договора, като обезпечение за изпълнение на поетите с него задължения, а и като предварително уговорено обезщетение за вредите от неизпълнение на последните.

Аргумент в тази насока е постигнатото между страните в чл. 2.1. (изписан като чл. 4.1.) от договора съгласие, че плащането от купувача на продавача ще се извършва, както следва: „капаро“ от 5000 евро е „платимо при подписване на този договор“ и „не се възстановява, но е включено в стойността на обекта“, следователно обезпечава изпълнението на задълженията на страните. Този извод категорично се извежда и от договорената между страните последица от неизпълнение, съгласно която при забава на купувача относно заплащане на уговорената сума по Раздел I, чл. 2.2., продължила повече от 5 дни, продавачът има право да прекрати едностранно договора и да задържи авансовото плащане, посочено в чл. 4.1. като „капаро“. След като в Раздел II, т.2, §3 е уговорено право на продавача да прекрати договора и задържи капарото (авансовото плащане), следователно е налице реципрочна възможност за другата страна – купувача да иска връщане внесената от негова страна авансова сума (задатък), тъй като е налице корелативна връзка между двете насрещни задължения, при която едното е предпоставка за реализирането на другото.

При възприетия извод за надлежно разваляне на договора между страните за купувача е възникнало субективно право да иска от ответника връщане на предоставения задатък в двоен размер, т. е. общо сумата от 10000 евро, поради което искът по чл. 93 ал.2 от ЗЗД е доказан по своето основание и размер.

Върху главниците следва да се присъди и законната лихва от датата на депозиране на исковата молба – 25.07.2025 г. до окончателното изплащане на задължението.

С оглед уважаването на главния иск, не се е сбъднало процесуалното условие за разглеждане на евентуалния иск, поради което съдът не дължи произнасяне по него.

По разноските:

При този изход от спора право на разноски има ищецът. В полза на същия, следва да бъдат присъдени разноски за заплатена държавна такса – 7353.92 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 11600 лева.

Ищецът претендира и сторените от него разноски в обезпечителното производство по ч. гр. д. № 434/2025 г. по описа на Окръжен съд – Ловеч, IV – ти състав, на които също има право и се присъждат от исковия съд, съгласно разясненията, дадени в т. 5 от Тълкувателно решение № 6 от 06.11.2013 г., постановено по тълк. дело № 6/2012 г. на ОСГТК на ВКС. По делото са представени доказателства за заплатена държавна такса в размер на 40 лв. и за

адвокатско възнаграждение, възлизащо в размер на 7600 лева.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „ДРИЙМ ХОУМ 22“ ЕООД, ЕИК 207166489, гр. Бургас да заплати на **Л. В., гражданин на ФРГ, роден на ***** в гр. ***** и с л. к. № *******, издадена на 26.05.2016 г. в гр. *****, с постоянен адрес в гр. ***** **сумата от 10000 (десет хиляди) евро**, представляващи удвоен размер на заплатения от последния задатък в размер на 5000 евро по сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 07.03.2024 г. (с неправилно посочена дата 12.03.2023 г.), **на основание чл. 93, ал. 2 ЗЗД и сумата от 84000 (осемдесет и четири хиляди) евро**, представляваща останалата част от заплатената продажна цена по цитирания предварителен договор, **на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД**, ведно със законната лихва върху главниците от датата на подаване на исковата молба в съда – 25.07.2025г. до окончателното плащане на задълженията.

Присъдените суми следва да бъдат заплатени по банкова сметка: **IBAN № *******, открита в „*****“, с титуляр **Л. В. (*****).**

ОСЪЖДА „ДРИЙМ ХОУМ 22“ ЕООД, ЕИК 207166489, гр. Бургас да заплати на **Л. В., гражданин на ФРГ, роден на ***** в гр. ***** и с л. к. № *******, издадена на 26.05.2016г. в гр. *****, с постоянен адрес в гр. ***** **сумата от 18953.92 (осемнадесет хиляди деветстотин петдесет и три лева и 0.92) лева**, представляваща разноси в настоящото производство и **сумата 7640 (седем хиляди шестстотин и четиридесет) лева**, представляваща разноси в производството по ч. гр. д. № 434/2025 г. по описа на Окръжен съд – Ловеч, IV – ти състав, **на основание чл. 78, ал. 1 ГПК.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Апелативен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Варна: _____