

РЕШЕНИЕ

№ 2701

гр. София, 07.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-В СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Е. Иванова

Членове: Златка Чолева
Розалина Г. Ботева

при участието на секретаря Цветослава В. Гулийкова
като разгледа докладваното от Розалина Г. Ботева Въззивно гражданско дело
№ 20221100501715 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 258 - чл. 273 ГПК.

С решение № 20206635/ 02.11.2021г., постановено по гр. дело № 20631/ 2021г. по описа на Софийския районен съд, 125 състав, "С. А 2018" ЕООД е осъдено да плати на Е. М. М. сумата 3911.66 лева, представляваща даден по депозитно споразумение 01.2.2021г. задатък, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяването на иска- 13.4.2021г., до окончателното плащане на сумата.

Недоволен от така постановеното решение е останал ответникът в първоинстанционното производство. Жалбоподателят изразява несъгласие с извода на първоинстанционния съд, че преди подписване на депозитното споразумение, ответникът в първоинстанционното производство е поел задължение да разреши на ищцата в първоинстанционното производство да извърши ремонтни дейности в имота след сключване на предварителния договор. В жалбата са наведени доводи, че първоначалната ищца е получила пълна информация за статута на имота, конкретно, че от имота се осъществява единствения достъп до покривната тераса, преди сключване на депозитното споразумение. В тази връзка развива съображения, че от датата на първия оглед до скл. на депозитното споразумение, същата е била представлявана от брокер, който извършва посредническа дейност по занятие. Искането е за отмяна на постановеното решение и постановяване на друго, с което предявеният иск да бъде отхвърлен.

В срока по чл. 263 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба, в който се изразява становище за неоснователност на жалбата. Въззиваемият развива подробни съоръжения за неоснователност на жалбата. Искането е първоинстанционното решение да бъде потвърдено.

Софийският градски съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Ищцата в първоинстанционното производство извежда субективните си права при твърдения, че на 01.2.2021г. между страните е сключен договор- депозитно споразумение, по силата на което същата е предала на първоначалния ответник сумата 2000 евро, представляваща депозит за закупуване на апартамент № 10, намиращ се в гр. София, ул. "*****", в което е уговорено, че сумата се предава за срок до 15.2.2021г., до когато следва да се сключи предварителен договор. Същата навежда твърдения, че първоначалният ответник е поискал сключеният договор да бъде изменен относно срока, като срокът за сключване на окончателния договор да бъде продължен. В исковата молба са наведени твърдения, че към 15.2.2021г. първоначалният ответник по причини, зависещи изцяло от него, не е имал готовност за сключване на предварителен договор. След сключване на депозитното споразумение първоначалната ищца установила, че процесният апартамент 10 граничи с покривна тераса, която е обща част на сградата. Същата счита, че към 15.2.2021г. първоначалният ответник, по причини, зависещи изцяло от него, не е имал готовност за сключване на предварителен договор, като към 22.2.2021г., ищцата решила да не сключва предварителен договор. На следващо място, в исковата молба са изложени доводи, че към момента на сключване на депозитното споразумение на първоначалната ищца не е била известна цялата информация във връзка със статута на имота, а именно, че апартаментът граничи с покривна тераса, която има статут на обща част. Отделно от изложеното, за ищцата в първоинстанционното производство съществувало и друго основание да откаже сключването на предварителен договор- преди сключване на депозитното споразумение е било съобщено, че ще може да извърши СМР в имота преди получаване на акт- образец 16, но на проведената на 15.2.2021г. среща първоначалният ответник изрично заявил, че отказва да бъдат извършвани СМР в имота преди получаване на акт- образец 16, което представлява значително неудобство за нея. В исковата молба са развити съображения, че договорът бил прекратен по вина на ответника, който не предоставил цялата необходима информация за апартамента, че терасата е обща част, поради което е налице отпаднало основание по отношение депозита.

В срока и реда по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор, в който се сочи, че на организирания оглед първоначалната ищца била придружена от брокер. В отговора са

наведени доводи, че представителят на първоначалният ответник уведомил ищцата в първоинстанционното производство, чрез брокера □, че апартамент 10 граничи с покривна тераса- обща част, достъп до която има само от процесният апартамент. Независимо, че още към 11.2.2021г. имал готовност за сключване на предварителен договор, по предложение на двамата брокери, на двете страни, на същата дата било взето решение за продължаване на срока за предварителния договор и на 12.2.2021г. се е подписал анекс за удължаване на договора, до 19.2.2021г. В отговора са релевирани доводи, че преди сключване на депозитното споразумение ответникът в първоинстанционното производство не е изразил съгласие в имота да се извършват ремонтни работи преди сградата да получи на акт- образец 16. Излага доводи, че възможността за извършването на допълнителни ремонтни работи не е било условие за подписване на предварителен договор, поради което не е основание за отказ. Напротив, на проведената на 15.2.2021г. среща изрично се е противопоставил на това, като сочи, че неговият посредник е обяснил, че в обекта не се допускат външни лица и няма възможност да се извършат допълнителни СМР. В обобщение на изложеното, сочи, че нито към 01.02.2021г., нито датата на подписване на анекса, първоначалната ищца го е уведомила, че счита, че е налице основателна пречка за подписване на предварителен договор. Поради изложеното, счита, че съгласно т. 3 от споразумението, депозитът следва да остане за него.

В първоинстанционното производство са обявени като безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че на 01.2.2021г. между ищцата и ответника е сключен договор- депозитно споразумение, по силата на който ищцата е предала на ответника сумата 2000 евро, представляваща депозит за закупуване на апартамент 10, намиращ се в гр. София, ул. "*****", в което е уговорено, че сумата се предава за срок до 15.2.2021г., докогато следва да се сключи предварителен договор, както и че в края на м. февруари 2021г. представител на ищцата се е свързал с ответника, и е съобщил, че няма да се сключва предварителен договор и иска връщане на депозита. Като безспорно и ненуждаещо се от доказване по делото е обявено, че апартамент № 10 граничи с тераса- покривна част, като единственият достъп към нея е именно от процесния апартамент.

Относно състоянието на имота и статута на покривната тераса пред първоинстанционния съд са представени писмени доказателствени средства. От представения договор- депозитно споразумение, сключено на 01.2.2021г., се установява, че първоначалната ищца е предала на ответника в първоинстанционното производство, чрез неговия посредник, сумата 2000 евро, представляваща депозит (капаро) за апартамент 10, намиращ се в гр. София, ул. "*****", състоящ се от входно предверие, дневна, трапезария, кухня, две спални, балкон и баня с тоалетна, като е посочено, че сумата се капарира за срок до 15.2.2021г., като до този срок, купувачът заявява, че желае да сключи предварителен договор за покупко- продажба с продавача.

Съгласно договора, посредникът се задължава да не предлага имота на други лица, да не сключва други споразумения или предварителни договори в депозитния срок (чл. 2), а съгласно чл. 3, депозитът остава за продавача на имота при неоснователен отказ от страна на купувача да подпише предварителен договор за покупко- продажба на имота в депозитния срок. Съгласно чл. 4, депозитът се връща от посредника на купувача при отказ от страна на продавача да продаде имота в депозитния срок, както и съгласно чл. 5, в случай, че върху имота има наложени вещни тежести. При подписване на предварителен договор между купувача и продавача, посредникът се задължава да върне на купувача предоставеното капаро- чл.6. На 12.2.2021г. е сключен анекс към споразумението, с който срокът на договора е променен и същият е продължен до 19.2.2021г.

С протокол от 09.03.2021г. на Общо събрание на съдружниците в “С. А 2018г.” ООД е разпределено правото на ползване на покрива на процесната сграда, като ползването на покривната тераса с достъп от апартамент № 10 е разпределено на собствениците на апартамент № 10.

По отношение на преддоговорните отношения между страните по делото в първоинстанционното производство са събрани гласни доказателствени средства-свидетелски показания. От показанията на св. Н., св. Ш. и св. Т. се установява, че при първия оглед на имота, в края на м. януари 2021г., ищцата в първоинстанционното производство уведомила св. Ш. (посредник на ответника) за желанието си да ремонтира апартамента преди за сградата да бъде изготвен акт образец 16, като от показанията на св. Т. (посредник на ищцата) и св. Н. (живеещ на фактически начала с ищцата) се установява, че последната е уточнила, че това условие, поставено от бъдещия купувач на посредника, за купувача е съществено за закупуване на имота. Посоченото обстоятелство се установява и от показанията на свидетеля Ш., която заяви, че първоначалната ищца още на огледа била запозната, че строителят не допуска външни лица да извършат ремонтни дейности в имота преди сградата да е получила акт- образец 16.

От показанията на св. Ш. се установява, че още към 12.2.2021г. ищцата в първоинстанционното производство била уведомена, че имотът има достъп към покривна тераса, като причината да се изготви протокол за разпределение ползването на общите части е да се осигури безпрепятствено ползване на покривните тераси от собствениците на имоти с излаз към тях.

Софийският градски съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, намира за установено следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с иск с правно основание чл. 55, ал. 1, т. 3

ЗЗД, за връщане на дадена на отпаднало основание сума.

Релевантните към предмета на спора въпроси са обстоятелството плащането на процесната сума и наличието на основание за това. Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест, в тежест на ищцата в първоинстанционното производство е установяване на обстоятелството, че е платила процесната сума, а в тежест на ответника в първоинстанционното производство- че съществува основание за това.

Не се спори между страните, че на 01.2.2021г. между страните е сключен договор- депозитно споразумение, по силата на който първоначалната ищца предала на ответника в първоинстанционното производство сумата 2000 евро, представляваща депозит за закупуване на апартамент 10, намиращ се в гр. София, ул. “*****”, в което е уговорено, че сумата се предава за срок до 15.2.2021г., докогато следва да се сключи предварителен договор, както и че в края на м. февруари 2021г. представител на ищцата в първоинстанционното производство се е свързал с първоначалния ответник, и заявил, че няма да се сключи предварителен договор и иска връщане на депозита. Като безспорно и ненуждаещо се от доказване по делото е обявено, че апартамент № 10 граничи с тераса- покривна част, като единственият достъп към нея е именно от процесния апартамент.

Спорен между страните е въпросът съществува ли основание по отношение на ищцата в първоинстанционното производство да се откаже от сключването на предварителен договор за продажба на имот, за разрешаването на който въпрос спорът е пренесен пред настоящата инстанция.

За сключване на предварителен договор за продажба, страните- купувач и продавач, следва да постигнат съгласие за съществените уговорки по окончателния договор. За тези съществени условия следва да се имат предвид преддоговорните отношения на купувача и продавача.

От събраните писмени доказателства- договор- депозитно споразумение, се установява, че страните са постигнали съгласие, че в площта на апартамента се включва и балкон.

Относно състоянието на имота, в частност статута на балкона, настоящата инстанция счита, че по делото не са събрани никакви доказателства, че на огледа на апартамента или при сключване на депозитното споразумение, на първоначалната ищца е дадена информация, че терасата, с която апартаментът граничи, е покривна, поради което да се очаква купувачът, полагащ обичайната грижа лично, или чрез свой посредник, да следва да провери дали покривната тераса съставлява обща част. Установи се единствено, че на ищцата е показано, че апартаментът е единственият, който граничи с терасата. Това обстоятелство, че първоначалната ищца, като бъдещ купувач, би могла да ползва, а не да притежава право на собственост върху терасата,

също няма доказателства да е съобщено от посредника, на огледа на апартамента.

Процесното депозитно споразумение е сключено на 01.2.2021г., проектът на протокол за разпределение на покривната тераса към апартамент 10 е изпратен на ищцата на 15.2.2021г. От друга страна протоколът за разпределение на общите части, сред които и терасата към апартамент 10, е заверен с нотариална заверка на подписите едва на 9.3.2021г. От посочените доказателства се установява, че по делото не са събрани доказателства, че преди изпращането на проект на протокол за разпределение на ползването, ищцата в първоинстанционното производство следва да се очаква да бъде уведомена, че терасата е покривна, респ. обща част. Това задължение, да посочи, че е налице посочената особеност в ползването на терасата, безспорно стои в тежест на продавача, респ. неговия посредник. Съдът намира, че представителят на ищцата в първоинстанционното производство е бил уведомен за статута на процесната тераса към апартамент 10 едва на 15.2.2021г., когато му е изпратен проект за разпределение на ползването, който включва и терасата към апартамент 10. Към онзи момент, първоначалната ищца вече е била подписала анекс 1, с който срокът на депозитното споразумение се удължава до 19.2.2021г. На следващо място, правото на ползване на покрива на процесната сграда е разпределено с протокол от 09.03.2021г. от Общо събрание на съдружниците в “С. А 2018г.” ООД, като ползването на покривната тераса с достъп от апартамент № 10 е разпределено на собствениците на апартамент № 10.

Изложеното обуславя извод, че в случая не е доказано по делото, че към огледа първоначалната ищца е уведомена за това, че терасата е обща част, поради което да се налага обоснованият извод, че е следвало същата да знае, че би могла да я ползва (при направено разпределение на ползването от собствениците), а не да притежава право на собственост върху терасата, поради което и не може да се приеме, че е подписала депозитното споразумение, с което е поела задължението да сключи предварителен договор при това обстоятелство, касаеща съществена характеристика на имота.

Настоящият съдебен състав не споделя извода на първоинстанционния съд, че по делото са установени предоговорни отношения между посредника и купувача, при които посредникът е обещал, че последният ще има възможност да направи ремонт в апартамента преди сградата да получи акт- образец 16. Такова задължение не е поемано в договора- депозитно споразумение. По делото не се събраха доказателства, установяващи поемането на задължение в посочения смисъл в последствие. Съдът не кредитира показанията на св. Т. и св. Н., в частта, в която същите твърдят, че св. Ш. е поела задължение първоначалният ответник да допусне външни лица да направят ремонт в имота преди сградата да бъде сградата да бъде въведена в експлоатация. Отчитайки заинтересоваността на същите и преценени с оглед всички останали доказателства, показанията им се явяват изолирани и не се подкрепят от останалия доказателствен материал.

От събрания доказателствен материал, преценен в своята съвкупност се установява, че правоотношенията между страните по настоящия спор произтичат от ненаименован договор, наречен "Договор за депозит", който е сключен по повод предстоящо сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Със същия страните са уредили в рамките на свободата на договаряне, установена в чл. 9 ЗЗД, отношенията си във връзка с предадена от бъдещия купувач на бъдещия продавач парична сума, която служи като гаранция за намерението на Купувача да се обвърже правно валидно с предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Със така постигнатото съглашение страните уреждат преддоговорните си отношения във връзка със сключването на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Неговата цел е гарантиране обвързаността на страните от бъдещата сделка чрез даване на задатък ("стоп капаро") от купувача на продавача с оглед спиране на имота от продажба на трети лица преди да бъде сключен предварителен договор. Предадената по силата на договора сума има на първо място гаранционен характер като потвърждение намерението на страните да се обвържат с бъдещата сделка, от друга страна санкционен характер- нейното задържане, респективно връщане, представлява санкция за неизправната страна, която неоснователно се откаже от сключване на предварителния договор, а също и обезщетителна функция за вредите, които изправната страна ще понесе от недобросъвестното поведение на насрещната страна в рамките на отговорността за вреди от преддоговорни отношения (чл. 12 ЗЗД). Съществуването на уговорка за задатък се установява чрез тълкуване на договора, доколкото същият съдържа клаузи, чрез които страните придават на авансово платената сума обезпечителна и обезщетителна функции, чрез изрично уреждане на последиците в случай на неизпълнение. Предвид изложеното предадената сума има качеството на задатък. В този смисъл е и съдебната практика- решение № 71/09.07.2010 г. по т.д. № 726/2009 г. на ВКС, т.о., решение № 64 от 10.09.2012 г. по т. д. № 193/2011 г. на ВКС, т.о., решение № 198 от 17.01.2020 г. на ВКС по гр. д. № 661/2019 г. III г.о. Следователно предадената по силата на договора сума осъществява всички функции на задатък. Предвид изложеното, правилен е извода на първоинстанционния съд, че между страните е налице валидна уговорка за плащане на задатък, който подлежи на връщане от продавача, в случай че предварителният договор не бъде сключен по негова вина. При уговорен задатък за изправния кредитор не се поражда задължението при разваляне на договора да дава последен подходящ срок на длъжника за изпълнение, а развалянето на облигационната връзка настъпва незабавно- с достигане на едностранното волеизявление на кредитора до знанието на неизправния длъжник.

Облигационната връзка между страните по предварителния договор е преустановена с разваляне на съглашението от купувача. При това положение депозитът се явява платен на отпаднало основание.

Първоинстанционният съд е достигнал до същия правен извод, което налага първоинстанционното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора, право на разноски има въззиваемата страна. По делото е представен договор за правна помощ, видно от който е договорено адвокатско възнаграждение в размер на 600 лева, платено при подписване на договора, като последният има характер на разписка за платената сума.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло решение № 20206635/ 02.11.2021г., постановено по гр. дело № 20631/ 2021г. по описа на Софийския районен съд, 125 състав.

ОСЪЖДА “С. А 2018” ЕООД, с ЕИК ***** да плати на Е. М. М., с ЕГН *****, сумата 600 лева, представляваща направени в настоящото производство разноски за адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____