

# РЕШЕНИЕ

№ 2197

гр. София, 01.04.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 6 състав,**  
в публично заседание на 22.02.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Бороджиева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова и при участието на прокурора Ива Цанова, като разгледа дело номер **6001** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.203, ал.1 от Административно процесуалния кодекс (АПК), вр. чл.1, ал.2 от Закона за отговорността на държавата и общините за вреди (ЗОДОВ).

Образувано е по искова молба от Г. К. К., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], чрез адв. П. К. от САК, срещу Националната агенция за приходите /НАП/, с която се предявяват следните искове: 1) Обезщетение в размер на 309 747.85 лева за претърпени имуществени вреди, вследствие на неизпълнение на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 09.04.2015 г. между ищеца, в качеството му на продавач и [фирма], в качеството му на купувач, в резултат на отменен като незаконосъобразен акт Постановление изх. № 6089/19.06.2015 г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки, съставляващи налагане на възбрана върху подробно описан в молбата недвижим имот, предмет на сделката;

2) сума в размер на 9034.31 лева, представляваща лихва за забава върху главницата от 309 747.85 лева, за периода от 24.02.2018 г. до датата на предявяване на исковата молба; 3) законната лихва върху главницата от 309 747.85 лева за периода от датата, следваща датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата; 4) обезщетение в размер на 194 745 лева, представляващо пропуснати ползи от ищеца, поради неключване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на предварителния договор от 09.04.2015 г.; 5) сума в размер на 57 044 лева, представляваща лихва за забава върху главницата от 194 745.00

лева за периода от 21.07.2015 г. (датата, на следваща датата, на която е следвало да бъде сключен окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот) до 08.06.2018 г. – датата на предявяване на исковата претенция пред съда; б) законната лихва върху главницата от 194 745 лева за периода от датата, следваща датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата. Вредите се сочат вследствие на наложените предварителни обезпечителни мерки с Постановление, изх. № 6089/19.06.2015 г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки на осн. чл.121, ал.1 ДОПК, потвърдено с Решение № ПО-110/04.08.2015 г. на директора на ТД на НАП С., отменено при съдебното му обжалване с Решение №1938/21.03.2016г., поправено с Решение № 2677/19.04.2016г. по адм.№ 8651/2015г. на АССТГ.

В съдебно заседание ищецът, чрез адвокат Г., заявява уважаване на претендираните искове. Счита, че същите били доказани по основание и размер. Претендира разноските в производството – адвокатски хонорар, ДТ и платен депозит за ССЧЕ. В писмени бележки излага становище по основателността на исковата молба, като счита, че е налице фактическия състав на иска за обезщетение по чл.1, ал.1 ЗОДОВ. Посочва, че противоправното поведение от страна на ответника се изразява в издаването на незаконосъобразен акт, от което за жалбоподателя са настъпили посочените вреди. Обсъжда допуснатата и приета ССЧЕ, като счита, че със същата се потвърждава размерът на исковите претенции.

Ответникът, Национална агенция за приходите, представляван от юрисконсулт, моли исковата молба да бъде оставена без уважение. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. В писмени бележки, отрича основателността и доказаността на исковите по следните съображения: На първо място счита, че кумулативно предявените от ищеца искове се основавали изцяло на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 09.04.2015 г., чиято истинност и верност оспорва, като счита, че е сключен единствено с цел да послужи пред публичния изпълнител за мотивиране на отправената молба от 04.08.2015г. за отмяна на обезпечителни мерки. Тъй като предварителния договор представлява частен документ по смисъла на чл.180 ГПК същият няма достоверна дата на подписване, предвид изискването на чл.181 от ГПК. В тази връзка, ищецът не бил представил преки или косвени доказателства, посредством които да се установи, че предварителният договор действително е сключен на посочената в него дата, а именно преди датата на вписване на възбраната на недвижимия имот – 24.06.2015 г. На следващо място счита, че основанието, посочено в платежното нареждане от 04.05.2015 г., а именно „ав.плащане по договор от 09.04.2015 г.“ не кореспондира с терминологията, използвана в предварителния договор, поради което от посоченото основание нямало как да се направи извод, че преведената сума представлява капаро или задатък, а не плащане по друг договор. В писмените бележки се сочат и съществени противоречия в самия предварителен договор - несъответствие в посочените в договора дати за изпълнение на договореното задължение на купувача – да се яви до 13.07.2015г. в кантора за извършване на нотариално изповядване на сделката и правото на купувача да прекрати договора-в случай, че купувачът не се яви в срок до 20.07.2015г., което ответникът определя като абсурдно противоречие, предвид посочения материален интерес. По-нататък обръща внимание, че в редица документи, представени по делото (пр. исковата молба и отговора до Арбитражния съд) е заявено, че към 2016 г. ищецът е възстановил задатъка на ответника, което не кореспондира с приложеното по делото

доказателство, а именно – платежно нареждане за същата сума от 09.03.2017 г. Счита, че представените нотариална покана, констативен протокол и покана от 24.07.2015г. са съставени единствено да послужат в производството пред публичния изпълнител. Същите съставляват доказателство, че изявленията, които се съдържат в тях, са направени от тези лица, но по никакъв начин не доказвали сключването на предварителния договор преди наложената забрана по аргумент от чл.180 от ГПК. Отбелязва, че исковата молба от [фирма] до Т. на Н. е подадена едва на 19.08.2016г. – тоест повече от година след твърдяното от ищеца разваляне на предварителния договор, което бездействие за такъв продължителен период при материалния интерес будело недоумение и противоречи на обективната логика. Също и исковата молба е подадена след отмяната на ПНОМ. От това следвал извод, че производството пред Т. при Н. е образувано с единствена цел да се обосноват вредите, претендирани по настоящото дело. Позовава се и на паричен трансфер на сума в размер на 89 000 лв. на 09.03.2017г., докато в исковата молба по арбитражното дело от 19.09.2016г. и отговора от 09.09.2016г. страните твърдят, че ответникът по арбитражното дело е възстановил платения задатък. По така изложените съображения, ответникът счита, че предварителният договор, както и свързаните с него документи, издадени впоследствие били съставени единствено с цел отправената от ищеца молба с вх. № 59-00-1281/04.08.2015 г. за отмяна на обезпечителните мерки, не предварителни поради което сочената като основна вреда сума в размер на 309 747.85 лева, изплатена на 23.02.2018 г. нямало как да бъде възприемана като последица от акта на приходната администрация. По исковата претенция в размер на 194 745 лева пропуснати ползи, счита за недоказани пропуснатите ползи от една страна, а от друга не се доказвала причинно-следствената връзка на претендираните пропуснати ползи и постановлението за налагане на обезпечителни мерки с изх.№ 6089/19.06.2015г.

Представителят на СГП дава заключение за недоказаност на исковата молба.

От фактическа страна се установява:

На 09.04.2015 г. между Г. К. К., ЕГН [ЕГН], продавач и [фирма], ЕИК[ЕИК], купувач, е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: офис и магазин за компютърна техника, находящ се в [населено място], [улица], подробно описан в параграф I “Предмет на договора“, за уговорената между страните цена в размер на 890 000.00 лева без ДДС.

Предварителният договор (л.21 -25 по делото) съдържа следните уговорки: /II, т.1.1/ Сумата в размер на 89 000.00 лева без ДДС, представляваща 10% от продажната цена се заплаща от купувача в полза на продавача в едномесечен срок от подписване на предварителния договор....Посочената в настоящата точка парична сума представлява задатък-капаро по смисъла на чл.93 от ЗЗД. В раздел II, т.1.2 е посочено, че остатъкът от сумата в размер на 801 000.00 лева следва да бъде изплатена от купувача на продавача при сключване на окончателния договор във формата на нотариален акт на 20.07.2015 г. В раздел II, т.2 се сочи, че предварителният договор поражда действие между страните след постъпване на сумата по т.1.1 по банковата сметка на продавача. Съгласно раздел III срокът за прехвърляне правото на собственост като задължение на продавача към купувача е до 20.07.2015г., при заплащане на пълната продажна цена по раздел II, т.1.

Уговорката в IV, т.2 е, че продавачът се задължава валидно да прехвърли правото на собственост по отношение на недвижимия имот.

В раздел V, т.2 „Права и задължения на купувача“, купувачът се задължава да се яви в

срок до 13.07.2015 г. в кантората на нотариус М. Е. Г., рег.№622 в Р., с район на действие СРС, за извършване на нотариално изповядване на сделката и да представи банкови документи за плащане на пълната продажна цена, съгласно раздел II-ри.

В VI, т.1.6 „Прекратяване на договора“ е посочено, че купувачът има право да прекрати договора към 14:00 часа на 20.07.2015 г., ако узнае, че бъде насочено принудително изпълнение срещу имота /Страните се споразумяват, че под започване на принудително изпълнение имат предвид не само завеждане на изпълнително дело, но също така и вписване на възбрана върху недвижимия имот, предмет на бъдещата продажба/. В т.1.4. е записано, че прекратяването на договора от страните следва да бъде изготвено в писмена форма и връчено на неизправната страна на адресите, посочени в предварителния договор.

В VII, т.1 „Неустойки. Връщане на платения задатък“ е посочено, че при неизпълнение на задълженията от страна на продавача, той възстановява на купувача предадения задатък, като също така му изплаща и неустойка в размер на 267 000.00 лева.

В параграф VIII, т.2 „Други разпоредби“ е посочено, че всяка кореспонденция между страните ще се счита за валидна, ако е изготвена в писмена форма и е изпратена на посочените в договора адреси на страните. В т.3 от същия раздел е посочено, че всички спорове, породени от договора или отнасящи се до него, включително спорове, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти ще бъдат разрешавани в Търговския арбитражен съд при Националната юридическа фондация, съобразно неговия Правилник за дела, основани на арбитражни споразумения.

На 04.05.2015 г. е направен паричен превод от [фирма] по банковата сметка на Г. К. К., посочена в предварителния договор, на сума в размер на 89 000.00 лева. Като основание за направения паричен превод е записано „ав. плащане по договор от 09.04.2015 г.“ /л.26/.

На 13.07.2015 г. в кантората на нотариус М. Е. Г., рег.№622 в Р., с район на действие СРС е изготвена нотариална покана, с рег. № 14411/2015 г., с идентификатор акт № 108, том № III, с която Ж. Д. Г., ЕГН [ЕГН], в качеството си на управител на [фирма] кани Г. К. К., ЕГН [ЕГН], във връзка с подписания предварителен договор за покупко-продажба на офис-магазин от 09.04.2015 г., подробно описан в поканата, да се яви на 20.07.2015 г. в 14:00 часа в нотариалната кантора на нотариус М. Е. Г., рег.№ 622 за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на имота. По-нататък в поканата е посочено, че в случай, че сделката не бъде реализирана по вина на продавача, съгласно сключения между страните предварителен договор от 09.04.2015 г., същият дължи връщане на платеното на 04.05.2015 г. капаро в размер на 89 000.00 лева, както и неустойка в размер на 267 000.00 лева. На гърба на нотариалната покана е поставен щемпел на нотариус Г., с който удостоверява представянето на поканата пред нея на датата 13.07.2015 г., подпечатан с печат на нотариуса и на помощник нотариуса.

На 20.07.2015г., в кантората на нотариус М. Е. Г., рег.№ 622 в Р., с район на действие СРС е съставен констативен протокол по чл.593 от ГПК, с № 137, том III п,рег. 14902 от 20.07.2015 г. В същия се удостоверява желанието на страните по предварителния договор да сключат окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, посочен в нотариалната покана от 13.07.2015 г. След волеизявленията на страните, помощник нотариус Д. Д., след направена справка в И., констатира, че върху имота

има вписана възбрана под акт 9, том 11 от 24.06.2015 г. След направената констатация, Ж. Д. Г., в качеството си на управител на [фирма], се отказва от сключване на сделката, тъй като върху имота се установяват тежести и заявява, че ще потърси правата си по законоустановения ред и във връзка с уговорките по предварителния договор. Констативният протокол е подписан от страните има и поставени печати на нотариуса и помощник нотариуса.

С покана от 24.07.2015 г., Ж. Д. Г., в качеството си на управител на [фирма], известява Г. К. К., че има двуседмичен срок, в който следва да представи доказателства за вдигане/заличаване на възбраната върху имота – предмет на сключения между тях предварителен договор за покупко-продажба на имот, от 09.04.2015 г. В противен случай, заявява, че ще счита предварителния договор за прекратен, от което ще последват задълженията на К. да възстанови платения задатък в размер на 89 000.00 лева, както и да заплати на представляваното от него дружество неустойка в уговорения размер от 267 000.00 лева. Посочена е банкова сметка, по която да бъдат преведени горните суми. Поканата е получена срещу подпис на получателя на 24.07.2015 г. /л.46/.

С постановление за налагане на предварителни обезпечителни мерки, с рег. № 6089/19.06.2015 г., издадено от главен публичен изпълнител в дирекция „Събиране“ при Териториална дирекция на НАП С. /л.27 по делото/, на Г. К. К., ЕГН [ЕГН], в качеството му на член на Съвета на директорите на [фирма], ЕИК[ЕИК] и във връзка със задължения на дружеството, са наложени обезпечителни мерки, на осн. чл.124, ал.4, във вр. с чл.121, ал.1, във вр. с чл.202 и чл.205 ДОПК, под формата на възбрана върху недвижими имоти – собственост на Г. К. К., един от които е описаният като предмет на сделката между него и [фирма]. Постановлението за налагане на предварителни обезпечителни мерки е връчено на Г. К. К. на 28.VII.2015 г., видно от разписката за връчване на гърба на постановлението.

По подадена от Г. К. жалба, с вх. № 59-00-1281/29.07.2015 г. по описа на ТД на НАП С., против постановление, с изх. № 6089/19.06.2015 г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки на осн. чл.121, ал.1 ДОПК, директорът на ТД на НАП се произнася с решение № ПО-110/04.08.2015 г., с което оставя жалбата на К. без уважение.

Във връзка с подадена от ищеца молба, с вх.№ 59-00-1281/04.08.2015 г. до ТД на НАП С. за отмяна на наложените обезпечителни мерки, органът по приходите се произнася с отказ, с изх. № 59-00-1281/10.08.2015 г. Като аргументи за така постановения отказ са посочени липсата доказателства за наличие на основание за отмяна на наложените предварителни обезпечителни мерки. Органът счел, че искането не е обосновано. Посоченото от молителя основание, а именно възпрепятстване изпълнението на сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, органът счел за неоснователно, позовавайки се на чл.89 ЗЗД и съдебната практика, според които при двустранните договори, ако се погаси задължението на едната страна, поради невъзможност да бъде изпълнено, договорът се счита за развален по право.

С жалба, вх. № 59-00-1281/19.08.2015 г. по описа на ТД на НАП, Г. К. обжалва решение № ПО-110/04.08.2015 г. на директора на ТД на НАП пред Административен съд София-град.

С решение № 1938/21.03.2016 г. по адм. дело № 8651/2015 г. , по описа на АССГ, Първо отделение, 12-ти състав, отменя по жалбата на Г. К., решение № ПО-110/04.08.2015 г. на директора на ТД на НАП и постановление №

ПО-110/04.08.2015 г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки на публичен изпълнител при същата дирекция.

С Решение № 2677/19.04.2016 г. по адм. дело № 8651/2015 г., по описа на АССГ, Първо отделение, 12-ти състав е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в диспозитива на решение № 1938/21.03.2016 г. като изписаното постановление № ПО-110/04.08.2015 г. се поправя на вярното постановление за налагане на предварителни обезпечителни мерки № 6089/19.06.2015 г. на публичен изпълнител при същата дирекция.

По жалба на Г. К. срещу РА № Р-22221015002666/11.05.2016 г., потвърден с решение № 1397/12.08.2016 г. на директора на дирекция „ОДОП“ С. при ЦУ на НАП, установяващ в тежест на К. отговорност по чл.19, ал.1 и ал.2 ДОПК за задължения на [фирма], ЕИК[ЕИК], АССГ, Първо отделение, 26 състав, се произнася с решение № 961/17.02.2017 г. по адм. дело № 9473/2016 г., с което отменя по жалбата на Г. К. РА № Р-22221015002666/11.05.2016 г.

С решение № 477/12.01.2018 г. по адм. дело № 4613/2017 г., Върховният административен съд на Република България, оставя в сила решение № 961/17.02.2017 г. по адм. дело № 9473/2016 г. по описа на АССГ, Първо отделение, 26 състав, като в мотивите си посочва, че съпоставяйки разпоредбите на ТЗ и Устава на [фирма], съдът е направил обосновани изводи за управлението и представителството на дружеството, които кореспондират с установеното от него, че К. не е адресат на факти и обстоятелства, които по закон е бил длъжен да обяви пред органа по приходите или публичния изпълнител, а още по-малко да ги укрива, с което не е налице една от предпоставките на фактическия състав на чл.19, ал.1 ДОПК /стр.3, абзац първи от решението на ВАС/.

С искова молба от 19.08.2016 г., [фирма] сезира Търговския арбитражен съд при Националната юридическа фондация с претенция на основание чл.92 от ЗЗД и цена на иска в размер на 267 000.00 лева, представляваща неустаойка за неизпълнение на задълженията по предварителен договор за покупко-продажба от 09.04.2015 г. В исковата молба, ищецът твърди, че ответникът е възстановил платения задатък.

По така депозираната искова молба от [фирма] пред Търговски арбитражен съд при Националната юридическа фондация, на 09.09.2016 г. постъпва отговор от Г. К. К., в който посочва, че към датата на изповядване на сделката не е бил уведомяван по никакъв начин за издаденото спрямо него постановление за налагане на предварителни обезпечителни мерки, касаещи недвижимия имот – предмет на сделката. В отговорът си също заявява, че както е посочено и в исковата молба, сумата от 89 000.00 лева, представляваща платено от [фирма] капаро на 04.05.2015 г. е заплатена обратно на ищеца.

По делото е представно платежно нареждане от 09.03.2017 г., видно от което на същата дата Г. К. К. е направил паричен превод в полза на „ганчев“ Е. на сума в размер на 89 000.00 лева с вписано основание „връщане на капаро за сделка недвижим имот“.

С решение от 24.03.2017 г. по арб.дело № 7/2016 г., Търговски арбитражен съд при Националната юридическа фондация осъжда Г. К. К. да заплати на [фирма], на осн. чл.92 от ЗЗД, сума в размер на 267 000.00 лева,

представляваща неустойка за неизпълнение на задълженията по предварителен договор за покупко-продажба от 09.04.2015 г., ведно със законната лихва от 19.08.2016 г., датата на подаване на исковата молба, до пълното им изплащане.

С нотариална покана за доброволно изпълнение от 17.01.2018 г., [фирма], на основание решение от 24.03.2017 г. по арб. дело № 7/2016 г. по описа на Търговски арбитражен съд при Националната юридическа фондация, отправя искане до Г. К. К. за заплащане на сума в размер на 267 000.00 лева, представляваща неустойка за неизпълнение на задълженията по предварителен договор за покупко-продажба от 09.04.2015 г., ведно със законната лихва от 19.08.2016 г., датата на подаване на исковата молба, до пълното им изплащане, както и сума в размер 4327.00 лева, представляваща присъдените му разноси по арбитражното дело. В поканата се сочи, че въз основа на горецитираното решение има издаден изпълнителен лист от 13.07.2017 г. по т.д. №1870/2017 г. по описа на Софийски градски съд, ТО, VI-14 състав. Нотариалната покана е връчена на Г. К. на 31.01.2018 г. в кантората на нотариус М. Г., с рег. № 622, видно опт щемпела, поставен на гърба на поканата и подпечатан с печат на нотариус и помощник нотариус. Към поканата е приложен и издадения на 13.07.2017 г. изпълнителен лист.

С платежно нареждане, на 28.02.2018 г., от Г. К. К., по сметката на [фирма] е направен превод на сума в размер на 309 747.85 лева, с вписано основание „по изп.лист по ТД № 1870/2017 г. на СГС и арб. решение по покана за доброволно изпълнение от 17.01.2018 г.“

По делото е прието неоспорено от страните заключение по съдебно-счетоводна експертиза, което констатира следното: 1. Размерът на законната лихва върху сумата от 309 747.85 лева за периода от 24.02.2018 г. до 08.06.2018 г. е 9034.31 лева; 2. Разликата между продажната цена, вписана в раздел II, т. 1 на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 09.04.2015 г. и цената на придобиване на недвижимия имот в Постановление за възлагане на недвижим имот от 27.01.2014 г. е в размер на 194 745.00 лева. Законната лихва върху получената разлика за периода от 21.07.2015 г. до 08.06.2016 г. е в размер на 17 553.45 лева. Направено е отбелязване, че в случай на допуснатата грешка в крайната дата, а именно 08.06.2016 г., ако същата следва да бъде изчислена до 08.06.2018 г., то законната лихва ще бъде в размер на 57 044.60 лева.

По делото са представени и приети заверени преписи от арб.дело № 7/2016 г., Търговски арбитражен съд при Националната юридическа фондация, както и адм.дело № 8651/2015 г. по описа на АССГ, Първо отделение, 12 състав.

**При горната фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:**

За да възникне отговорността по чл.1, ал.1 от ЗОДОВ следва в кумулативна даденост да са налице три елемента на следния правопораждащ фактически състав: 1. незаконосъобразност на акт, действие или бездействие на ответника при или по повод изпълнение на административна дейност; 2. вреди - имуществени във формата на претърпени загуби и пропуснати ползи 3. пряка причинна връзка между първия и втория елемент. Отговорността е безвиновна (по аргумент от чл.4 ЗОДОВ).

1) По отношение на първия елемент от фактическия състав на отговорността – незаконосъобразна административна дейност на ответника:

Постановление с изх. № 6089/19.06.2015г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки на основание чл.121, ал.1 от ДОПК, издадено от публичен изпълнител при ТД на НАП С., дирекция „Събиране“, с което на ищеца Г. К. е наложена възбрана върху недвижимия имот, предмет на предварителния договор е отменено като незаконосъобразно при съдебното му обжалване с решение № 1938 от 21.03. 2016 г. по адм.дело № 8651/2015 г. по описа на АССГ, което е окончателно (л.. Следователно, налице е първата предпоставка на отговорността по чл.1, ал.1 от ЗОДОВ на ответника – отменен незаконосъобразен акт.

2) По отношение на втория елемент – вреди:

В случая се претендират два вида имуществени вреди – претърпени загуби и пропуснати ползи.

Като претърпяна загуба се претендира неустойката от 267 000 лв., заплатена по банков път на 23.02.2018г. от ищеца за неизпълнението на задължението като продавач по предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба пред арбитражния съд до плащането, както и разноските по арбитражното производство съгласно изпълнителен лист от 13.07.2017г. на СГС (л.112 по делото), издаден въз основа на арбитражното решение или общо 309 747, 85 лв. Извършеното плащане от Г. К. К. на тази неустойка, лихви и разноски се установява от платежно нареждане за кредитен превод (л. 264 по делото) и извлечение от банковата сметка на [фирма] (л.261).

Като пропуснати ползи се претендира сумата от 194 745.00 лв., представляваща разликата между продажната цена, вписана в раздел II, т. 1 на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 09.04.2015 г. и цената на придобиване на недвижимия имот в Постановление за възлагане на недвижим имот от 27.01.2014 г. Тази разлика е установена от заключението на вещото лице (л.290 по делото).

Претендират се и съответните лихви към обезщетенията за двата вида имуществени вреди, изчислени в приетото заключение.

Следователно и вторият елемент от фактическия състав на отговорността по чл.1, ал.1 от ЗОДОВ се установява. Безспорно по делото се установява, че ищецът не е продал възбранения имотът съгласно уговореното в приложения предварителен договор с купувач [фирма], върнал му е платеното капаро и му е заплатил неустойка въз основа на този предварителен договор, както и разноски и лихви по изпълнителния лист, издаден въз основа на решението на арбитражния съд.

Установява се по делото, че имуществото на жалбоподателя е намаляло с платените суми, което представлява безспорно доказана имуществена вреда. Следователно от ищеца са доказани имуществени загуби, възлизащи на сума в общ размер на 309 747.85 лева, представляващи дължимата неустойка по предварителния договор, ведно със законната лихва от 19.08.2016 г. датата на подаване на исковата молба пред Търговски арбитражен съд при Национална юридическа фондация до пълното им изплащане. Направеното плащане на 23.02.2018 г. от страна на ищеца се потвърждава от



представеното по делото платечно нареждане от Г. К. в полза на [фирма], с посочено основание „по изп.дело по т.д №1870/2017 г. на СГС и арб. решение по покана за доброволно изп. от 17.01.2018 г.“

Що се отнася до другата претендирана имуществена вреда – пропуснатата полза в размер на 194 745 лева, поради несклучване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на предварителния договор от 09.04.2015 г. като разлика между цената на придобиване на имота и договорената по предварителния договор продажна цена, съдът намира, че не е налице такава доказана вреда. Ищецът не се е лишил от имота в патримониума си, от него не е излязъл недвижимия имот, напротив запазил го е. Освен това по делото не се доказва, че след проваления окончателен договор този имот не може да бъде продаден на същата цена или пък че пазарната му цена е по-ниска от тази по предварителния договор, както и не е доказано каква е пазарната цена на имота към момента на уговорената и неслучила се сделка, както и към момента на предявяване на исковата молба, и че цените на такива имоти в идеалния център на [населено място], считано от юли 2015г. налетне са намалели под договорената през април 2015г. цена. Общозвестно е, че цените на недвижимите имоти в [населено място] непрекъснато се повишават, а от друга страна ищецът не сочи обезценяване поради някаква причина на имота му 2015г., което да намали продажната му цена и съответно да се установи пропуснатата полза, че не го е продал през юли 2015 спрямо един последващ момент от състоянието на пазара на недвижими имоти.

3) По отношение на третия елемент - пряка причинна връзка между първия и втория елемент - между незаконосъобразния акт и вредите:

Съдът намира, че по делото се установи, че имуществената вреда – претърпяна загуба в размер на платената неустойка по предварителния договор е вследствие неизпълнение от страна на ищеца на задължението му по предварителния договор, раздел IV, т.2 валидно да прехвърли правото на собственост по отношение на недвижимия имот, върху който неправомерно била наложена възбрана с отмененото от съда постановление за налагане на предварителни обезпечителни мерки № 6089/19.06.2015 г. Незаконосъобразно наложената от ответника възбрана е възпрепятствала сключването на окончателния договор и изпълнение на задължението на продавача за валидно прехвърляне на имота, тъй като поради възбраната такова прехвърляне би било частично недействително. А това е довело до възникване за него на неустойчно задължение. Съдът намира, че връзката между възбраната и заплащането на неустойката е пряка и непосредствена и затова се явява причинна връзка, необходима като трети елемент на фактическия състав на отговорността, като ищецът я е доказал с допустимите доказателства.

Ответникът е наложил незаконосъобразна възбрана върху имота на ищеца, предмет на предварителния договор за покупко-продажба от 09.04.2015г. В. на основание чл.206 от ДОПК произвежда действията, предвидени в чл. 451, 452, 453, чл.459 от ГПК, като съгласно чл.452, ал.2 след вписването на възбраната извършените от длъжника разпореждания с имота са недействителни спрямо вискателя и присъединилите се кредитори. В конкретния случай

обезпечителната мярка възбрана е наложена и вписана от ответника след сключването от ищеца на предварителния договор за покупко-продажба на възбранения имот, но преди изповядването на сделката (сключването на окончателния договор), планирано за 20.07.2015 г. Предварителният договор е влязъл в сила от момента на заплатения задатък или от 04.05.2015 г., видно от платежния документ, представен по делото и именно от този момент произвежда действия при неизпълнение. В раздел VI, т.1.6 „Прекратяване на договора“ от предварителния договор е посочено, че купувачът има право да прекрати договора към 14:00 часа на 20.07.2015 г., ако узнае, че бъде насочено принудително изпълнение срещу имота /Страните се споразумяват, че под започване на принудително изпълнение имат предвид не само завеждане на изпълнително дело, но също така и вписване на възбрана върху недвижимия имот, предмет на бъдещата продажба/. Това е и изложено, както в констативния протокол от 20.07.2015 г., така и в изпратената покана от 24.07.2015 г. от Ж. Д. Г., в качеството му на управител на [фирма], с която информира ищеца, че в случай на непредставяне на доказателства в двуседмичен срок от поканата за вдигане/заличаване на възбраната върху имота – предмет на сключения между тях предварителен договор за покупко-продажба на имот, от 09.04.2015г., ще счита предварителния договор за прекратен, от което ще последват задълженията на К. да възстанови платения задатък в размер на 89 000 лв., както и да заплати на представляваното от него дружество неустойка в уговорения размер от 267 000 лв. Именно наложената от ответника възбрана е довела до неключване на окончателния договор, като купувачът е заявил пред нотариуса, че не желае да закупи имота при наличието на обстоятелството, че върху имота има тежест, като ще потърси правата си по законоустановения ред и във връзка с уговорките по предварителния договор. Следва да се има предвид, че през този период м.05 -07 на 2015г. не се установяват данни за други тежести върху имота, освен процесната възбрана от ответника (справка по лице, Службата по вписванията – л.29 по делото). И понеже в допълнително дадения срок продавачът не му е представил доказателства за вдигане на възбраната, договорът не е сключен и купувачът е завел иск за неустойката, която впоследствие е заплатена.

Съдът не намери пряка причинна връзка между заплащането на арбитражните разноски от ищеца и възбраната на НАП, доколкото дали и кога да заведе такова дело зависи от волята на страните и ищецът е могъл да заплати неустойката, след като не оспорва договора и неизпълнението му и без арбитражното решение. Дали да оспорва исковата молба пред арбитражния съд, вместо да плати при покана неустойката е избор на ищеца и не може да се търси отговорност за разноските по делото пряко от НАП.

По възраженията на ответника, съдът намира следното:

Основната защита на ответника по делото е в оспорването на предварителния договор, като жалбоподателят се позовава от своя страна основно на него, поради което съдът приема, че се ползва от него като доказателство.

Предварителният договор като диспозитивен документ, не се ползва с материална доказателствена сила, както свидетелстващия и при него не възниква въпросът за верността на изявленията в него, тъй като правният акт

(насрещните волеизявления в договора) може да бъде валиден или невалиден, но не може да бъде верен или неверен. В този смисъл не може да се провежда производство по оспорване верността на диспозитивен документ, а действителната воля на страните може да се установява при съпоставка с другите доказателства по делото. Що се отнася до истинността (автентичността) на договора, ответникът не оспорва авторството на подписите на страните по него, като ищецът поддържа във всички останали документи, представени по делото, че е подписал такъв предварителен договор, включително и пред НАП, когато е подал молба за отмяна на обезпечителните мерки. Предвид неоспореното установено авторство на предварителния договор, това оспорване, което прави ответникът е по отношение на достоверната дата на частния документ, за която се прилагат правилата на чл.181 от ГПК. Съгласно разпоредбата частният документ има достоверна дата за трети лица от деня, в който е заверен, или от деня на смъртта, или от настъпилата физическа невъзможност за подписване на лицето, което е подписало документа, или от деня, в който съдържанието на документа е възпроизведено в официален документ, или от деня, в който настъпи друг факт, установяващ по безсъмнен начин предхождащото го съставяне на документа. Частният документ се ползва с формална доказателствена сила съгласно чл.180 от ГПК единствено относно факта на писменото изявление и неговото авторство. Тя не обхваща датата и мястото на съставяне на частния документ, които не се ползват с такава достоверност както официалните. За третите лица частният документ има достоверна дата, тогава когато се установи без съмнение, че е съществувал към определен момент. За такъв момент, както се посочи вече, законът обявява деня, в който датата, подписът или съдържанието на документа са били нотариално заверени, подписалият е починал или е в невъзможност, съдържанието му е възпроизведено в официален документ или когато настъпи някакъв друг факт, който установява по безсъмнен начин, че документът е съществувал преди този ден.

Как стоят нещата с процесния предварителен договор: Същият е в изискуемата писмена форма, съдържание и подписан. По аргумент от чл.19 ЗЗД, предварителният договор за сключване на определен окончателен договор, за който се изисква нотариална или нотариално заверена форма, трябва да се сключи в писмена форма и да съдържа уговорки относно съществените условия на окончателния договор. По отношение на преките или косвени доказателства, от които може да се извлече информация, че такъв предварителен договор за покупко-продажба е бил сключен преди датата на вписване на възбраната върху имота, а именно, преди датата 24.06.2015 г., то такива преки и косвени доказателства се съдържат най-вече в платежното нареждане от 04.05.2015г. (л., а сключването на договора и уговорката за неустойка се потвърждават в нотариално заверената покана от 13.07.2015г. (л.44), в констативния протокол пред нотариус (л.45). В този смисъл платежното нареждане, оформено от банка, е факт, който установява по безсъмнен начин, че документът е съществувал преди деня на банковия превод, нотариално заверената молба и констативния протокол, възпроизвеждат част от съдържанието на предварителния договор в това

число и уговорената неустойка и представляват доказателство по чл.181 от ГПК. Също така и молбата до публичния изпълнител за отмяна на обезпечителни мерки (л.135 по делото), в която предварителния договор е посочен.

Действително, единствено платежното нареждане за кредитен превод е с дата, предхождаща възбраната, но и само то може да се определи като доказателство по чл.181 от ГПК. По повод възражението на ответника, че не можело да се приеме, че това авансово плащане по договор от 09.04.2015г. е капарото по предварителния договор, следва да се има предвид, че не се установява между същите страни Г. К. К. и [фирма] да е сключен друг договор на същата дата 09.04.2015г. и за същата сума 89 000 лв., като уговореното по предварителния договор плащане на 89 000 лв. 10% от продажната цена на имота в месечен срок от подписването на договора и преди окончателното му сключване, представлява и авансово плащане на част от продажната цена. В този смисъл възражението на ответника, че се касае до плащане по друг договор не се доказва.

Както от събраните по делото доказателства, така и от приложеното Постановление, изх. № 6089/19.06.2015 г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки, е видно, че ищецът е узнал за наложената възбрана върху имота от устното изявление на нотариуса на 20.07.2015 г., а реалното връчване на Постановлението е сторено едва на 28.07.2015 г., което е след констативния протокол пред нотариуса.

Отделно от горното, предварителният договор е обсъден в мотивите на Търговския арбитражен съд, компетентен да се произнася по всички спорове, породени от договора или отнасящи се до него, включително спорове, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти, видно от раздел VIII, т.2 „Други разпоредби“ на предварителния договор от 09.04.2015 г. От мотивите на Търговския Арбитражен съд при Националната юридическа фондация не може да се направи обоснован извод или дори да се породи съмнение, че достоверността на датата на предварителния договор, а и неговата валидност е спорна. Още повече, именно Търговският Арбитражен съд при Националната юридическа фондация, приемайки предварителния договор за реално сключен, осъжда ищеца да заплати уговорената в него неустойка, която се явява основната претендирана вреда за Г. К. в настоящото производство от незаконосъобразно издаденото постановление. Това решение е прието за изпълнително основание от СГС и въз основа на него е издаден изпълнителен лист.

Не се доказват твърденията на ответника за привидност на договорните отношения между страните и на воденото арбитражно дело, за целите на водене на настоящото дело. Не изглежда вероятно ищецът към момента на нотариалната покана от 13.07.2015г. и констативния протокол пред нотариуса от 20.07.2015г., в които е посочен предварителния договор и неустойката, да е знаел, че възбраната, която е наложена върху имота, ще бъде отменена като незаконосъобразна от съда и така да сключва привидни съглашения, само за целите на обезщетително производство по ЗОДОВ. Но дори да има предположение за това, то не се доказва в съдебното производство. Няма

данни за свързаност на лицата, налице е плащане на парични суми по банков път, сезиране на съответните органи – нотариус, публичен изпълнител, арбитражен съд, съд по повод тези договорни отношения и неизпълнението им. Същото се отнася и за късното завеждане на арбитражното дело, което е по преценка на съответната страна по договора, стига да е в рамките на давността. Друг е въпросът, че не са в причинна връзка с отменената възбрана на НАП заплатените лихви от завеждането на арбитражното дело до плащане на неустойката.

По отношение на акцесорните претенции за лихвите към обезщетенията, съдът намира, че единствено основателно е искането за присъждане на законната лихва, която следва да се присъди заедно с обезщетението за платената неустойка поради незаконосъобразната обезпечителна мярка, наложена от ответника.

На последно място следва да се обсъди размера на обезщетението за тази платена неустойка в контекста на чл.5, ал.2 от ЗОДОВ. Съдът намира, че в случая е налице съпричиняване от страна на ищеца предвид уговорения размер на неустойката 267 000 лв., която се равнява на близо 1/3 от продажната цена и е очевидно прекомерна спрямо вредите на купувача, при положение, че му са върнати първоначално платените от 89 000 лв. Съгласно разпоредбата на чл.5, ал.2 от ЗОДОВ, когато пострадалият виновно е допринесъл за увреждането обезщетението се намалява. Видно от приложеното арбитражно дело ищецът изобщо не е оспорил размера на неустойката и не е направил възражение за прекомерност, а съгласно чл.92, ал.2 от ЗЗД намаляването е от съда, за което е необходимо възражение. По този начин той не е действал в защита на своя интерес и имущество и не е намалил с предоставените му правни средства неустоечното си задължение. Доколкото НАП не участва в арбитражното производство и няма възможност да направи възражение за прекомерност на неустойката вместо страната, то е налице съпричиняване на тази вреда и обезщетението следва да се намали съгласно чл.5, ал.2 от ЗОДОВ. Като изхожда от правилото на чл.93 от ЗЗД, че ако задължението не е изпълнено от страната, която е получила задатъка, другата страна при отказ от договора може да иска задатъка в двоен размер съдът намери, че размерът на обезщетението, дължимо от НАП при съпричиняване, следва да се намали от 267 000 лв. на 178 000 лв. (двойният размер на предоставеното капаро от 89 000 лв.).

Обезщетението в размер на 178 000 за платена неустойка следва да се присъди заедно със законната лихва върху сумата, считано от датата, следваща датата на заплащането ѝ от ищеца на 24.02.2018г. до окончателно изплащане на сумата на обезщетението по делото от ответника. В останалата част исковете следва да се отхвърлят.

При този изход на спора, разноски се следват на ищцовата страна. Такива са претендирани, съгласно предсатвен списък от процесуалния представител на ищеца, както следва – 24 000 лв. за адвокатско възнаграждение, 10 лв. платена държавна такса и 100 лв. внесен депозит за вещо лице. Ответникът е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, което е отчасти основателно доколкото възнаграждението е в близо троен спрямо минимума по чл. 8, ал.1, т.5 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за

минималните размери на адвокатските възнаграждения размер, го намалява до 17000 лв. и съобразно уважената част от иска присъжда разноски на ищеца в размер на 6535 лв.

Независимо от изхода на спора, на ответника не се дължат разноски, предвид че искът е предявен на 08.06.2018г., което е преди изменението на разпоредбата на чл.10, ал.4 от ЗОДОВ - § 6 ПЗР на ЗИДЗОДОВ, обн.. в ДВ, бр.94/ 2019г., като предишната редакцията не е предвиждала присъждане на разноски на ответника при частично отхвърляне на иска, в това число и юрисконсултско възнаграждение.

Така мотивиран и на основание чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ във връзка с чл. 203 и сл. от АПК, Административен съд София–град, I отделение, 6-ти състав

### **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** Национална агенция за приходите да заплати на Г. К. К. с ЕГН [ЕГН] обезщетение за претърпени имуществени вреди в размер на 178 000 лв. (сто седемдесет и осем хиляди лева), съставляващи платена неустойка на [фирма], вследствие на неизпълнение на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 09.04.2015 г., в резултат на отменено като незаконосъобразно Постановление, изх. № 6089/19.06.2015 г. за налагане на предварителни обезпечителни мерки, ведно със законната лихва за забава върху сумата на обезщетението от 24.02.2018 г. до окончателното изплащане и **ОТХВЪРЛЯ** иска над тази сума до пълния предявен размер от 309 747, 85 лв. и лихвите върху отхвърлената част.

**ОТХВЪРЛЯ** исковите на Г. К. К. с ЕГН [ЕГН] за заплащане на обезщетение в размер на 194 745 лв. за пропуснати ползи поради неключване на окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на предварителния договор от 09.04.2015 г. и лихвите за забава върху тази сума.

**ОСЪЖДА** Национална агенция за приходите да заплати на Г. К. К. с ЕГН [ЕГН] сумата от 6535 лв. (шест хиляди петстотин тридесет и пет лева) разноски по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ:**