

РЕШЕНИЕ

№ 79

гр. Т., 18.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – Т. в публично заседание на единадесети юли през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МИЛЕН ИВ. СТОЙЧЕВ

Членове: БИСЕРА Б. МАКСИМОВА
БОРИС Д. ЦАРЧИНСКИ

при участието на секретаря ЛЕНА П. ДИМИТРОВА
като разглежда докладваното от МИЛЕН ИВ. СТОЙЧЕВ Въззивно гражданско дело № 20223500500134 по описа за 2022 година

Производството е по чл.258 от ГПК.

Постъпила е въззивна жалба на ответника „Лик Имоти Консулт”ЕООД - гр.Т., ЕИК 201859846, действащ чрез процесуалния си представител адв.Г.В. от АК-В. против решение №81/16.02.2022г., постановено по гр.д. №1130/2021г. на Районен съд-Т., с което е осъден на осн.чл.55, ал.1, пр.2 от ЗЗД да заплати на ищцата ЮЛК. ИСМ. М. от гр.Т., действаща чрез процесуалния си представител адв.Р.Р. от АК-Т. сумата 2 000 лв., получена на неосъществено основание, както и направените по делото разноси в размер на 380 лв. С доводи за нарушения на закона и за необоснованост, въззивникът моли за отмяна на решението и за отхвърляне на предявения иск.

В срока по 263, ал.1 от ГПК с писмен отговор процесуалният представител на въззиваемата страна адв.Р.Р. от АК-Т. оспорва основателността на въззивната жалба и моли за потвърждаване на решението.

След проверка по реда на чл.269-272 от ГПК, въззивният съд констатира следното:

Решението е **валидно и допустимо**.

Въззивната жалба е **допустима, но неоснователна.**

Предявеният от ищцата ЮЛК. ИСМ. М. против ответното дружество иск по чл.55, ал.1, пр.2 от ЗЗД е обоснован с обстоятелствата, че на 30.03.2021г. сключила със същото договор за посредничество за покупка на апартамент в гр.Т., собственост на трето лице, но въпреки неосъществяване на продажбата, ответникът неправомерно отказва да върне депозираното капаро в размер на 2 000 лв. от продажната цена, обогатявайки се без основание за нейна сметка.

С писмен отговор по реда и в срока на чл.131, ал.1 от ГПК ответникът оспорва предявения иск с възражение за наличие на основание за задържане на сумата-клаузата по чл.11 от договора за посредничество, позовавайки се на разпоредбите по чл.93, ал.2 от ЗЗД, чл.287-288 от ЗЗД и чл.308, ал.1 от ТЗ.

След преценка на събраните по делото доказателства, въззивният съд прие за установено следното:

На 30.03.2021г. между ищцата Ю.М. и ответното дружество е сключен договор за посредничество за покупка на апартамент в гр.Т., ул.“Ант.“№.. срещу възнаграждение на посредника в размер на 2 600 лв., като възложителят депозирал и сума в размер на 2 000 лв., представляваща „задатък (капаро) от стойността на жилището“-чл.10, ал.1-2 от договора, като съгласно клаузата по чл.11 от същия, при отказ на доверителя от покупко-продажбата на имота, посредникът се задължава да задържи внесенния депозит. След оглед на обекта, ищцата останала неудовлетворена от фактическото му състояние и се отказала от продажбата, като спорът е дължима ли е от нея посочената сума от 2 000 лв. на посредника или същата подлежи на връщане.

Съгласно разпоредбата на чл.55, ал.1, пр.2 от ЗЗД, който е получил нещо, с оглед на неосъществено основание, е длъжен да го върне.

В конкретния случай, посочената сума от 2 000 лв. не е възнаграждение на посредника, нито негов разход по изпълнение на поетите посреднически задължения, обуславящо неприложимост на разпоредбите на чл.287-288 от ЗЗД, предвиждащи право на довереника да иска заплащане на уговореното възнаграждение и разноските и при оттегляне на поръчката, поради което следва да се прецени дали регламентацията по чл.93, ал.2 от ЗЗД, респ. чл.308, ал.1 от ТЗ позволява задържане на сумата от страна на посредника.

С оглед цитираните договорни клаузи, депозираната сума от 2 000 лв. не е престация по договора за посредни-чество, който е само документ, удостоверяващ получаването ѝ от ответника, така, както са посочили самите страни-„договорът за посредничество служи за разписка“, поради което последният не е източник на насрещни права и задължения по съглашението за посредничество, нито договорът може да служи за основание за придобиване на сумата в патримониума на посредника. Последният едностранно е декларирал задължение за задържане на сумата, което обаче е относимо към правата на трето лице-евентуалният продавач на имота и което едностранно изявление не създава насрещно задължение за възложителя по договора за поръчителство. Сумата може да бъде задатък (капаро) от цената на апартамента, но само при сключен договор за продажба-предварителен или окончателен, тъй като служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение-чл.93, ал.1 от ЗЗД, до каквито сделки не се е стигнало. В тази насока, право на продавача по сключен договор, а не на посредника, е да задържи задатъка, ако купувачът не изпълни задължението си по продажбата-чл.93, ал.2 от ЗЗД, в който смисъл е и разпоредбата на чл.308, ал.1 от ТЗ относно отнетината. Такова право не е предвидено за посредника по продажбата, нито същият е овластен за това от продавача, поради което дължи връщане на сумата, получена с оглед нереализирана продажба.

Предвид горното, предявеният иск по чл.55, ал.1, пр.2 от ЗЗД е доказан по основание в претендирания размер, решението на първоинстанционния съд е постановено в съответствие със закона и на осн.чл.271, ал.1 от ГПК следва да бъде потвърдено.

Въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемата страна направените по делото във въззивната инстанция разноски в размер на 300 лв.

Въз основа на изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №81/16.02.2022г., постановено по гр.д. №1130/2021г. по описа на Районен съд-Т., **на осн.чл.271, ал.1 от ГПК.**

ОСЪЖДА „Лик Имоти Консулт“ЕООД -гр.Т., ЕИК 201859846 да

заплати на ЮЛК. ИСМ. М. от гр.Т., ЕГН:***** направените по делото
във въззивната инстанция разноси в размер на 300 лв.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване-чл.280, ал.3 от
ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____