

ПРОТОКОЛ

№ 12975

гр. София, 22.05.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

при участието на секретаря ДИА. АЛ. ИВАНОВА
Сложи за разглеждане докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20221110126370 по описа за 2022 година.
На именното повикване в 13:09 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ Т. Н. Т. – уведомен от предходното заседание, се явява лично и се представлява от адв. Г., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ [фирма] – уведомен от предходното заседание, се представлява от адв. К., с пълномощно по делото.

СВИДЕТЕЛКАТА М. А. Х. – редовно призова., явява се.

СВИДЕТЕЛКАТА А. П. Г. – нередовно призова., се явява.

По хода на делото:

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

Съдът намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

Съдът **КОНСТАТИРА**, че същото е отложено, с оглед разпита на допуснатите двама свидетели по искане на ответната страна..

ПРИСТЪПВА към разпит на първата свидетелка.

СНЕ самоличността на свидетелката, както следва:

М. А. Х. – на 25 години, българка, българска гражданка, неомъжена, неосъжда., без дела и родство със страните.

Съдът ПРЕДУПРЕДИ свидетелката за наказателната отговорност по чл. 290, ал.1 НК.

Свидетелката Х. обеща да говори истината и разпита., каза: Била съм служител на [фирма] по граждански договор. Във времето и по-точно през 2022 г. съм имала комуникация с Т. Т.. Аз бях консултант недвижими имоти. Предлагали сме имоти за покупко-продажба, водили сме на оглед и съответно сме съдействали в процеса на финализиране на сделките по покупко-продажба. Доколкото си спомням беше към края на месец февруари, миналата година, когато Т. се свърза с мен по телефон, тъй като имаше интерес да закупи имот, аз му предложих сграда в кв. „Н.“, тъй като ни беше една от най-новите и ексклузивни сгради. Той е видял наша обява в социалните мрежи. Той ми каза какво търси, каза ми, че търси апартамент, в който да живее със семейството си. Много скоро след този разговор дойде на място в офиса на [фирма], някъде на следващия ден, и тогава му показахме проекта на тази сграда, апартаменти, схема на разпределение, схеми на плащане, абсолютно всичко, което касае един купувач, за цялата сграда, която беше в кв. „Н.“. Първоначално, той се спря на ап. 17, който беше на последния етаж на сградата, съответно на следващия ден, той ни написа, че се колебае между ап. 17 и ап. 14. Той спомена, че на ап. 17 иска да постави помпи за топлинна енергия, но по-късно той каза, че има интерес към ап. 14, който беше на четвъртия етаж, искаше да го обсъди и със съпругата си. Не сме ходили на оглед, тъй като ние показахме всичко необходимо в офиса. Тогава сградата тепърва започваше да се изгражда, за това не е ходил физически на оглед. Показано му е на презентация как би изглеждала, по каталог. Стъпките по покупката на един имот, който ние представяме за продажба, са: първо се показва имотът, реално проекта, обсъждат се параметрите, по които ще бъде финализирана сделката, схеми на плащане, в зависимост от профила на купувача, дали той ще бъде с банков кредит или с налични средства, избираме схема на плащане, подписваме договор за гаранция, след това сме на предварителен договор. Договорът за гаранция урежда отношенията между нас и бъдещия купувач, какви задължения имаме ние и съответно той към нас. Съдействаме до края на сделката, докато се предаде владението върху имота на купувача, чрез нас същият комуникира с продавача и ние съдействаме до фактическото предаване на имота. В протокола ни за оглед, който ние подписваме с всеки клиент, който идва в нашия офис или правим

огледи на имот, пише какви са нашите задължения, какви са задълженията и на клиента, там е упоменато, че той ни дължи възнаграждение. Такъв протокол сме подписали на място в офиса. Т. беше уведомен, че има такса, 3 %, която трябва да ни заплати при закупуване на имота, нашето комисионно възнаграждение беше описано, че се заплаща на ниво предварителен договор, когато се сключи с продавача. Т. трябваше да го подпише, но той не се появи, когато трябваше да подписваме договора за гаранция и не ни уведоми, чак някъде след месец получихме имейл от неговите адвокати, че се отказва от покупката. Свързваме се с продавача, за да го уведомим, че апартаментът има купувач, тъй като Т. беше категоричен, че ще закупува ап. 14 и апартаментът беше свален от продажба. В случая ние имяхме ексклузивни права, по силата на договореност с продавача, поради което след като Т. заяви, че ще го купува, ние го свалихме от продажба. Да го свалим от продажба означава, че не го предлагаме за продажба в интернет пространството, не го предлагаме на клиенти, в случай че дойдат в офиса и същият е отбелязан като зает. За да бъде спрян един имот от продажба трябва купувачът да внесе депозит по сметката на [фирма], в случая, Т. го направи и ние свалихме имота от продажба. Мисля, че сумата беше 10 000 лева. Целта на тази сума беше да свалим имота от продажба и ищецът да гарантира намерението си, че ще го закупува. Подписва се договор за сумата, ако закупи имота, тя се приспада от крайната цена. Парите стоят по тази наша сметка. Не зная след като се е отказал, върнати ли са му тези пари. В договора за гаранция и по-рано в протокола за оглед е упоменато, при какви условия тези пари се връщат. [фирма] беше продавачът. Имаше голям интерес към този апартамент, тъй като сградата беше бутикова, с малко апартаменти. Не сме го предлагали на други, защото имаше получено капаро за него. В случай на неоснователен отказ от стрА. на купувача да закупи имота, сумата се задържа и се предава на продавача като обезщетение, част от сумата се превежда, като в този случай не зная какво е стА.ло с парите от депозита. Цената на имота се определяше като цена на кв. м., в случая, ап. 17 струваше около 105 000 евро, а ап. 14 струваше между 110 000 евро - 111 000 евро.

адв. К.: Моля съдът да предяви на свидетелката ценовата листа, представена по делото, за да посочи дали това ли е ценовата листа, която му е показА..

Съдът ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на процесуалния представител, т.к. се касае за документ, който не се твърди да е съставен и подписан от свидетелката.

Свидетелката (продължава) - С Т. имахме две срещи. Първата среща продължи около 2-3 часа, тъй като по време на същата предоставяхме документи и информация за проекта. Втората среща беше за договора за гаранция, но на същата той реално не дойде, така, че ние сме се срещали веднъж. Т. имаше въпроси относно това кога точно се очаква да се построи сградата, искаше информация за обезщетените собственици, с какви апартаменти разполагат в сградата, на всички въпроси, които имаше той, му беше отговорено и всичко му беше предоставено. Не си спомням точно какви документи сме му представили, но си спомням, че той имаше изисквания и много въпроси, на които му беше отговорено. Сега не мога да кажа от техническа гледна точка на какъв етап е била сградата, но със сигурност сме го обсъдили, като отново казвам, че предстоеше изграждането ѝ. Срокът за изпълнение на сградата беше максимален, мисля, че беше около две години. Предстоеше изграждането на сградата, но не мога да кажа точно кога е трябвало да бъде въведена в експлоатация.

Страните (поотделно) – Нямаме повече въпроси към свидетелката.

С оглед изчерпване на въпросите към свидетелката, съдът:

ОПРЕДЕЛИ:

За явяване на свидетелката М. Х. в днешното съдебно заседание да се изплати възнаграждение от внесения депозит в размер на сумата от 25 лева, за което да се издаде разходен касов ордер.

Издаде се един брой разходен касов ордер.

Съдът ОСВОБОДИ същата от залата.

ПРИСТЪПВА към разпит на втората свидетелка, допусната по искане на ответната страна..

СНЕ самоличността на свидетелката, както следва:

А. П. Г. – на 50 години, българка, българска гражданка, неосъжда., вдовица, без родство и дела със страните по делото.

Съдът ПРЕДУПРЕДИ свидетелката за наказателната отговорност по чл. 290, ал.1 НК.

Свидетелката Г. обеща да говори истината и разпитА. каза: Познавам тук присъстващия ищец Т.. Той беше клиент на [фирма] в периода, в който и аз работех там. Аз бях служител от 2017 г. до миналата година, месец ноември. Бях брокер на недвижими имоти. Миналата година стартира проект в ж. к. „Н.“, ул. „Л.“, до метростанция „Б.“, строеж на нова сграда. [фирма] е в съдружие с [фирма], който беше строителят. Т. прояви интерес към тази сграда, дойде в нашия офис, ние му представихме цялата информация за сградата, архитектурни проекти, етажи, цени по ценова листа. Той си избра един апартамент, впоследствие го промени да не е този, искаше да слага някакъв вид отопление на покрива, соларни панели или някаква термопомпа, не си спомням, някакъв вид отопление, което ще му спести разходи и обсъждахме къде може да се монтира, съответно ако апартаментът е на последния етаж, че има такава възможност. Той искаше да го обсъди със съпругата си, но се отказа от този апартамент на последния етаж, избра си апартамент на долния етаж. Той дойде в офиса и аз бях там, заедно с колежката, свидетелката, която излезе от залата. Сградата беше с разрешение за строеж. Т. каза, че знае много добре къде се намира парцелът. Показахме му сградата по каталог, етажи по етажи и той си го избра. Преди да представим каквато и да било сграда, ние подписваме и в случая подписахме споразумение за предоставяне на посредничество, като смисълът на това споразумение е да уреди взаимоотношенията между клиента и компанията. По силата на това споразумение, ако той реши да закупи този имот следва да го направи чрез нашето посредничество. По силата на това споразумение той се задължава да използва нашата фирма за посредничество при закупуване на апартамент от тази сграда. След споразумението се сключва договор за гаранция с нас. Още в първото споразумение пише нашето възнаграждение, което е 3 % без ДДС от продажната цена на имота, който ще си избере. Клиентът заплаща това възнаграждение при сключване на предварителен или окончателен договор. След като той си избра апартамента на четвърти етаж, за да може да стопираме от продажба този имот, внесе депозит, като остА. на другия ден да попишем договор за гаранция с купувач, тъй като той промени решението си и остА. да дойде и да подпише договор за гаранция на избрания от него апартамент – този, който си избра впоследствие. Доколкото зная, водеше комуникация с колежката. Бяха се уговорили един ден в следобедните часове, но той не дойде. Вътре в този договор се описват параметрите по

сделката, т.е. имотът, който е избрал купувачът, ние стопираме от продажба този имот, цената на имота, кой ще поеме разходите по прехвърлянето и кога ще се сключи предварителен или окончателен договор, това са параметрите по сделката. Вътре също е описано и нашето възнаграждение, също и кога е дължимо то. Тези пари от 10 000 лева са като гаранция, че той иска да купи въпросния имот. Те стоят по наша сметка и след като се подпише предварителен или окончателен договор ние му ги връщаме. Точно в този период имаше интерес и от друг купувач, от друг офис на [фирма] и ние в момента, в който получихме парите, изпратихме платежното на колегите от другия офис, за да видят, че вече е капариран. Той не се яви за подписване на въпросния договор за гаранция. Впоследствие направи среща с негови представители в офиса ни, водихме преговори да му задържим 5 000 лева и да му върнем остА.лите. В договора за гаранция с купувач пише, че гаранцията се губи при отказ от стрА. на купувача. Уведомили сме Т., че ще загуби тези пари, в случай, че се откаже, при всякакъв отказ. Ние предлагаме апартаментите в тази сграда в качеството си на представители на продавача, показвайки пълномощно от негова стрА.. За това и аз влизам в срещите, тъй като съм по-запозната със самия проект. Специално в неговия случай той каза, че няма да тегли банков кредит, а плащането ще е със собствени средства, в такъв случай, има различни схеми на плащане, в неговия случай, схемата на плащане беше 30 % на предварителен или окончателен договор, следващите 30 % са при изграждане на етажа, на който се намира неговият апартамент, този, който той е избрал, следващите 30 % са на акт 14 и последните 10 % са на акт 15 – акт 16. Цената беше различна с предния апартамент. На последния етаж беше с по-ниска цена. Самият Т. бързаше да преведе капарото, за да не го купи някой друг този апартамент и остА. на следващия ден да подпише договора. По принцип цената е посочена в ценова листа. Цената на апартамента, който си е избрал в случая Т. се описва в договора за купувач. Договорът сме го изпратили по имейл.

Съдът, по искане на пълномощника на ответното дружество, ПРЕДЯВИ на свидетелката договора за гаранция на лист 8 от делото.

Свидетелката Г.: По принцип такъв е структурният вид на договора, в случая, ние го изпратихме предварително по имейл, като ние се подписваме едновременно с другата стрА., не предварително.

Свидетелката (на поставени въпроси) продължава – Имотът се сваля от продажба до периода на подписване на предварителен или окончателен договор. Не си спомням точно момента, до който е бил свален от продажба, тъй като ние имаме капаро за точно този апартамент, той обикновено стои свален от продажба докато не се сключи предварителният договор. В договора за гаранция е описан и срокът, в който следва да се сключи предварителният или окончателният договор. Т. се беше чул с М., която осъществяваше по-близката комуникация с него и й беше казал, че се отказва да закупи апартамент, след като не се е явил на срещата са се чули по телефона. Направихме среща с адвоката на ищеца, на която среща се уговорихме, че сме съгласни да му върнем 5 000 лева, половината от внесената гаранция. Т. с мен се е срещал само веднъж. Впоследствие апартаментът беше продаден на друго лице.

Страните (поотделно) – Нямаме повече въпроси към свидетелката.

С оглед изчерпване на въпросите към свидетелката, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

За явяване на свидетелката А. Г. в днешното съдебно заседание да се изплати възнаграждение от внесенния депозит в размер на сумата от 25 лева, за което да се издаде разходен касов ордер.

Издаде се един брой разходен касов ордер.

Съдът ОСВОБОДИ същата от залата.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме други доказателствени искания.

С оглед липсата на доказателствени искания от страните, съдът намира делото за изяснено от фактическа страна и

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО:

адв. Г.: Моля да уважите исковата молба така, както е предявена, с уточненията към нея и да ни присъдите направените по делото разноски в размер на 408 лв. за държавна такса и 850 лв. за адвокатско възнаграждение. Считам, че искът беше напълно доказан и основателен, поради което моля да бъде уважен. Моля да бъде отхвърлено възражението за прихващане,

направено от ответника, доколкото същото не е основателно. Подробности съм изложила в исковата молба, уточнителните молби и становището по техния отговор, че размерът на дължимата неустойка е прекомерен, на което е определено в споразумението, както и, че посочените от наша страна в този договор клаузи от споразумението и от договора за гаранция са нищожни, като неравноправни по смисъла на чл. 143, ал. 1 ЗЗП. Моля да ми дадете възможност за писмена защита.

Ищецът Т. Т.: Имах две срещи в [фирма], не една. На първата среща се показаха каталожните данни на апартаменти и се говореше за сградата. На първата среща бях подписал споразумение за предоставяне на посредничество. След като се уточниха всички подробности, които бяха изречени, бях притиснат от служителите да побързам със задатъка, както те го наричат. Преведох го. Обадох се и казах, че ще отложа втората среща за подписване на договора за гаранция, защото искам да се консултирам с адвокати. Явих се на втора среща, на която присъстваха двете свидетелки. На втората среща категорично отказах да подпиша договор за гаранция, тъй като не ми бяха предоставени изисквания от мен предварителен договор за покупко-продажба, разрешително за строеж, това са необходимите документи, които трябва да бъдат налични, т.е. да ги има като проект, представени на един клиент, за да подпише договор за гаранция и да влезе в следващи задължения. На практика аз нямам никакви подписани договори с тях, които да оказват, че сумата, която е дадена като задатък, както е писано в договора за гаранция, който аз не съм подписал, се дължат при подписване на последващия предварителен договор за покупко-продажба, т.е. аз нямам никакви подписани договори, освен споразумението за посредничество, което всеки един гражданин, влязъл в офиса им, го подписва. Това бяха причините, поради които аз се отказах от сключването на договора, като третата среща вече беше проведена от адвокатите.

адв. К.: Моля да отхвърлите предявения иск изцяло като неоснователен и да ни присъдите разноски, за което представям списък. Считам, че от представените доказателства по делото се доказва по категоричен начин, че е налице сключен неформален договор за гаранция при условията, посочени и в договора, предоставен от самия ищец като приложение към исковата молба. Това се доказва, както от свидетелските показания, така и от самия факт, че е преведена гаранция, като съгласно ЗЗД, гаранцията и задатъкът служат за

гаранция, че сделката е сключена. При условията на евентуалност, продължавам да поддържам и възраженията си за прихващане със сумите, описани в отговора на исковата молба. Също считам, че се доказва, че дружеството е консултирало ищеца в отговор на всичките му въпроси, включително го е свързало с другата стрА. по сделката, в случая продавача чрез негов пълномощник, чрез което се установява и фактическият състав на чл. 51 ТЗ. Моля за срок за писмена защита, в която по-подробно да изложи съображенията си, включително и по възраженията за нищожност.

Съдът счете делото за разяснено и

ОПРЕДЕЛИ:

ОБЯВЯВА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧЕНИ и, че ще се произнесе с решение.

ДАВА десетдневен срок от днес на всяка от страните за депозиране на писмена защита, с препис за насрещната стрА..

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14:09 часа.

Съдия при Софийски районен съд: _____

Секретар: _____