

РЕШЕНИЕ

№ 17362

гр. София, 25.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 39 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ

при участието на секретаря РУЖА Й. АЛЕКСАНДРОВА
като разгледа докладваното от ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ Гражданско дело № 20231110106583 по описа за 2023 година

Д. А. А. е предявила срещу ЮЛ осъдителен иск с правно основание чл. 79, ал.1 ЗЗД, с искане ответникът да бъде осъден да заплати на ищцата сумата от 4000 лв., представляваща подлежаща на възстановяване парична сума по договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г. В условията на евентуалност е предявен и осъдителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1 предложение 3 ЗЗД от Д. А. срещу ЮЛ с искане ответника да бъде осъден за заплати на ищеца сумата от 4000 лева, подлежаща на възстановяване парична сума по Договор гаранция с купувач от 27.08.2022 г.

В исковата молба се твърди, че между страните е сключен договор за обслужване на купувач от 28.06.2022 г. за извършване на посредническа дейност от ответника при придобиване на имот. Във връзка с този договор на 27.08.2022 г. между страните е сключен договор за гаранция с купувач, съгласно който ищецът заплатил на ответника 2000 лв., представляваща гаранция за закупуване на имот, а именно апартамент № ***, находящ се в адрес, с идентификатор ***. По силата на договора ответникът бил поел задължението да уговорел параметрите на договора за прехвърляне на имота в срок до 02.09.2022 г. и да не го предлагал на друг в срок до 15.09.2022 г. С анекс от 02.09.2022 г., срокът за договаряне бил удължен до 06.09.2022 г., като с анекс от 14.09.2022 г., срокът за договаряне бил продължен до 15.09.2022, като и следвало ищцата да заплати допълнителна гаранция в размер на 2000 лв. На 16.09.2022 г. купувачите и продавачите на имотът се явили в нотариална кантора за сключване на окончателен договор, но при извършената проверка от нотариуса се установило, че по отношение на имота имало вписана искова молба по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, поради което не се стигнало до сделка. Посочва се, че било образувано гр. д .№ 9250/2022 по описа на СГС, като претенцията по чл. 19, ал. 3 от ГПК била уважена. Посочва се, че доколкото сделката не била реализирана то платените суми по договора за гаранция следвало да бъдат възстановени на основание т. 7 от договора за гаранция от 27.08.2022 г. Ответникът не бил изпълнил своите задължения по договора да извърши проверка на имота за тежести. Твърде се, че на 15.11.2022 г. била изпратена покана за възстановяване на процесната

сума, което било сторено в установената в т. 9 от договора форма. 2 Претендира разноски. Пред съда страната моли за уважаване на исквете, прави уточнение на исквата молба с молба от 20.06.2023 г. и претендира разноски, за което представя списък по чл. 80 от ГПК.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е подал отговор на исквата молба, с който се оспорват по основание и размер предявените искове. Не се спори, че страните били сключили договор за обслужване на купувач от 28.06.2022 г., който не бил прекратен, както и договор за гаранция на купувач от 27.08.2022 г., и анекси от 02.09.2022 г. и 14.09.2022 г., като не се спори и че ищцата била заплатила на ответника сумата от 4000 лв. Посочва се, че съгласно анекса е следвало до 15.09.2022 г. да бъде подписан предварителен договор, което не било сторено, поради което се считало, че агентът бил изпълнил задълженията си. Излагат се твърдения, че цялата гаранция от 4000 лв. със съгласието на ищцата била преведена на купувача Е.П.М., която отказвала да възстанови заплатената сум на основание т. 6 от договор за гаранция с продавач от 03.09.2022 г. В случая дадената гаранция служела за неустойка за неизпълнение на задълженията по договора. Ответникът бил изпълнил добросъвестно задълженията си по договорите с продавача и купувача и предадените суми не били свои от него, а били гаранция от страна на купувача, че ще изпълни добросъвестно задълженията спрямо купувача. Посочва, че договорът не бил развален. Пред съда процесуалния представител на страната поддържа отговора на исквата молба и и претендира разноски, за което представя списък по чл. 80 от ГПК.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че между страните е сключен договор за обслужване на купувач от 28.06.2022 г. за извършване на посредническа дейност от ответника при придобИ.е на имот, както и договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г., както и анекси към него от 02.09.2022 г. и 14.09.2022 г., както и че във връзка с договора за гаранция ищецът превел на ответника сумата от 4000 лв. Горното се установява и от представени договор за обслужване на купувач от 28.06.2022 г., сключен между Д. А. А. и В.Ц.Ц. в качеството им на купувач и ЮЛ по силата, на който купувачът възлагал на ответника да посредничи при придобИ.ето на имот, представен от ответника срещу възнаграждение в размер на 3 % от продажната цена на имота, но не по-малко от 600 евро. Съгласно т. 2.1 от договора ответникът се е задължил да извърши проверка на избрания имот при желание на купувача по представения от собственика на имота документи към сключването на предварителен и окончателен договор.

Представен е и договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г., между Д. А. А. в качеството ѝ на купувач и ЮЛ, като агент, съгласно който купувачът заплащал в брой на агентът сумата от 2000 лв., като гаранция за закупуването на следния недвижим имот, който бил представен на купувача от агента, а именно апартамент № *** находящ се в адрес, с идентификатор ***. В т. 1.1 е посочено, че сумата ще бъде преведена по банковата сметка на агентът с основание: депозит за договаряне на цена. В т. 2 от договора е посочено, че купувачът изрично заявява, че желаел да закупи посочения в договора имот при продажна цена в размер на 130000 евро, платими чрез лични средства и банков кредит. Съгласно т. 3 агентът се задължавал да не предлагал имота на други потенциални купувачи в срока посочен в т. 5 от настоящия договор и да договорил условията посочени в т. 2 от договора в срок до 02.09.2022 г., като се считало, че агентът бил изпълнил задълженията си, ако продавачът е потвърдил, че приема посочените по горе условия. В т. 5 от договора е посочени, че при постигане на посочените в т. 2.1. параметри на сделката,

купувачът се задължавал в срок до 15.09.2022 г. да сключи предварителен договор за покупко-продажба на имота по т. 1, в присъствието на агентът. Съгласно т. 6 в случай, че купувачът не сключел предварителен договор за покупко-продажба в срока и при условията по т. 2.1 и т. 5, ще се счита, че агентът е изпълнил задълженията си по договора за обслужване и купувачът губел предадената на агента гаранция като неустойка за неизпълнение на задълженията си по настоящия договор. Съгласно т. 7 от договора при непостигане на посочените в т. 2.1 параметри на сделката и в срока по т. 3, агентът се задължавал да върне на купувача сумата, предадена като гаранция, в три дневен срок след писмено им поискване и договорът се прекратявал.

Представено е платежно нареждане от 27.08.2022 г., от което е видно, че Д. А. А. е превела по банковата сметка на ЮЛ сумата от 2000 лв. с основание договор за гаранция за ап. ***.

От представени анекс от 02.09.2022 г. към договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г. е договорено продажната цена по т. 2.1. да се промени от 130000 евро на 132500 евро, платими чрез лични средства и банков кредит, както и че срокът за договаряне на условията се удължавал до 06.09.2022 г.

Представен е и анекс от 14.09.2022 г. към договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г., в който е посочено, че купувачът заплащал на агента допълнително сумата от 2000 лв. като гаранция за закупуването на описания в т. 1 недвижим имот по банкова сметка на агента, като след заплащането на допълнителната сума, общата гаранция ставала в размер на 4000 лв. В т. 2 от анекса е посочено, че продажната цена се променяла от 132500 евро на 131000 евро, платими чрез лични средства и банков кредит, а срокът за договаряне на условията се удължавал до 15.09.2022 г. Съгласно т. 4 от анекса т. 5 от договора се променяла по следния начин: при постигане на посочените в т. 2.1. параметри на сделката, купувачът се задължавал в срок до 16.09.2022 г. да сключи предварителен и/или окончателен договор за покупко-продажба на имота по т. 1 в присъствието на агента.

Съгласно платежно нареждане от 14.09.2022 г., Д. А. А. е превела по банковата сметка на ЮЛ сумата от 2000 лв. с основание допълнителен депозит за договаряне на цена ап. ***.

По делото е представена електронна кореспонденция между страните, която не е оспорена от страните, съгласно която са водени разговори във връзка с направено искане от страна на ищцата да бъде възстановена платената сума в размер на 4000 лв.

От представената искова молба депозирана пред СГС на 01.09.2022 г. и вписана в Служба по вписванията на 12.09.2022 г. се установява, че М.В.С. е предявила иск по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД за обявяване за окончателен предварителния договор от 19.07.2022г. по отношение на недвижим имот, а именно апартамент № *** находящ се в адрес.

Представени са и два проекта за нотариални актове от 16.09.2022 г. за покупко-продажба на недвижим имот и за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот.

Представен е договор за гаранция с продавач от 03.09.2022 г., сключен между Е.П.М. в качеството им на продавач и ЮЛ, като агент, съгласно който продавачът предавал в брой на продавачът сумата от 2000 лв., като гаранция за продажба на следния недвижим имот, собственост на продавача, а именно № *** находящ се в адрес, с идентификатор 68134.1500.2451.1.1 3. В т. 2 от договора е посочено, че продажната цена щяла да бъде в размер на 132500 евро, а в т. 3 от договора се посочва, че агентът декларирал, че бил представил имота на трето лице желаещо да го закупи, а именно Д. А. А.. В т. 4 е посочено, че продавачът се задължавал да не прехвърля права върху имота на трети лица за срок до 15.09.2022 г. и в същият срок да сключел

предварителен договор за покупко-продажба с посоченото от агента лице. Съгласно т. 5 в случай, че продавачът не сключел предварителен договор в срока в т. 4 и при условията по т. 2, продавачът се задължавал да възстанови платената гаранция по т. 1 в двоен размер. В т.6 от договора се предвижда в случай, че по вина на купувачът, посочен в т. 3 не се сключел предварителен договор в срока посочен в т. 4 и в условията посочени в т. 2, продавачът имал право да се удовлетвори от гаранцията като неустойка за неизпълнение на условията в настоящият договор. Договорено е в т. 7, че при постигане на посочените в т. 2 параметри предадената сума на продавача ставала част от продажната цена по сключения предварителен договор за описания в т. 1 имот.

Представен е и анекс от 14.09.2022 г. към договор за гаранция с продавач от 03.09.2022 г., в който е посочено, че агентът предавал в брой на продавача допълнително сумата от 2000 лв., представляваща гаранция по настоящия договор за гаранция, като с подписването на анекса цялата сума представляваща гаранция била 4000 лв. В т. 2 от анекса е посочено, че продажната цена се променяла от 132500 евро на 131000 евро, платими чрез лични средства и банков кредит. Съгласно т. 3 от анекса т. 4 от договора се променяла по следния начин: продавачът се задължавал да не прехвърля права върху имота на трети лица за срок до 16.09.2022 г. и в същия срок да сключи предварителен и/или окончателен договор за покупко-продажба с посоченото от агентът лице, в съответствие с параметрите в т. 2 и/или други постигнати между страните по договора за продажба уговорки.

Разпитва е и свидетеля К.Ф., чийто показания настоящият състав цени по реда на чл. 172 от ГПК, доколкото се явява служител на ответника. Посочва, че познавал ищцата, тъй като тя ги потърсила във връзка със закупуването на апартамент, което се случило през лятото на 2022 г. Били огледани няколко апартамента, като ищцата харесала апартамент в ***, като били правени няколко огледа и било решено да се действа, като се договорят условия за покупка. Посочва, че била поискана цена и била оставена гаранция, като след три корекции на цените била постигната договорка. Посочва, че били направени от тяхна страна проверки за тежести, веднъж преди да се входирал самия апартамент, след като договорили условията и преди отИ.е при нотариус, като не се стигнало до сделка, защото като отишли при нотариус, и преди подписване на договора се установило наличието на вписана искова молба за имота. Били правили няколко проверки за ипотека и вещни тежести и преди да се отиде при нотариус, но нямаше нищо, като не са и предполагали, че можело да има искова молба. Посочва, че са получили гаранция към тях, която била за добре свършена работа, като трябвало да се подпише предварителен договор. В последствие продавачите и купувачите не искали да се подпише предварителен договор. Ищцата настоявала да предадат парите към отсрещната страна, защото била харесала апартамента и се отивало към сделка. Свидетелят посочва, че не знаел какво се е случило с тези пари и не знаел дали са превеждани на продавачите. Посочва, че в рамките на около 2-3 седмици се правели корекциите на сумата, като предварителният договор трябвало да бъде сключен до 15.09.2023 г. Посочва, че на знае причините, поради които не е бил сключен предварителен договор. Посочва, че ищцата искала да предадат парите на насрещната страна, като част от продажната цена, като парите били предадени на продавачите, като част от продажната цена.

По иска с правно основание. с чл. 79, ал. 133Д в тежест на ищеца е да установи сключването на валиден договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г., както и анексите към него, с посоченото в исковата молба и уточняваща молба съдържание, както и изпълнение на задълженията по договора на ищеца, включително и за заплащане на ответника на претендираните с исковата молба суми, а в доказателствена тежест на

ответника е да установи, че е изпълнил задълженията си по договора, поради което и не са били налице основания за връщане на процесните суми.

Настоящият състав намира, че между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение договор за посредничество от 28.06.2022 г. за придобиване на недвижим имот. По делото не е спорно, че във връзка с договора за посредничество между страните е бил сключен и договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г., съгласно който ищцата заплатила на ответникът сумата от 2000 лв., като гаранция за закупуването на следния недвижим имот, който бил представен на купувача от ответника, а именно апартамент № *** находящ се в адрес, с идентификатор ***. В т. 1.1, която сума следвало да бъде преведена по банковата сметка на ответника, като не е спорно, а и от платежно нареждане от 27.08.2022 г., се установява, че същата е била преведена. Не се спори, че към договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г. са сключени два анекса от 02.09.2022 г. и от 14.09.2022 г., с които е определена крайната дата за сключване на окончателен договор, окончателната продажната цена, както и задължението на ищцата за внасяне на допълнителна гаранция в размер на сумата от още две хиляди лева, която е била внесена съгласно платежно нареждане от 14.09.2022 г. Също така по делото не се спори, а и от представената искова молба пред СГС на 01.09.2022 г. и вписана в Служба по вписванията на 12.09.2022 г., както и от показания на свидетеля Ф., че не бил сключен окончателен договор за покупко-продажба на процесния недвижим имот, тъй като в деня на сделката при нотариуса в присъствието на продавача и купувача било установено, че по отношение на имота предмет на продажбата имало вписана искова молба с правно основание чл. 19, ал. 3 от ЗЗД. Спорен въпрос по делото се явява обстоятелството дали сумата от 4000 лв. платена по договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г. подлежи на връщане на ищеца.

Следва да се посочи, че с оглед предмета и предвид поетите насрещни престации на страните по договора за обслужване на купувач от 28.06.2022 г., във връзка, с който е сключен договора за гаранция с купувач от 27.08.2022 г., а именно за осъществяването на покупка на недвижим имот между, се налага изводът, че се касае за договор за посредничество, като разпоредбите на двата договора не следва да е тълкуват самостоятелно. Този договор се различава съществено от договора за поръчка, тъй като посредничеството представлява фактическа дейност, изразяваща се в намирането на клиенти, предоставянето на информация относно пазарните цени и качеството на съответния продукт, както и относно други необходими за сделката-предмет на договора данни, в зависимост от спецификата ѝ, изготвяне /фактически/ на необходимите за продажбата документи като предварителен договор, както и извършване на необходимите /фактически/ справки за нотариалното изповядване на сделката. Договорът цели постигане на определен резултат, който е свързване на страните и подпомагането им за сключване на договор и е регламентиран в чл. 49-51 ТЗ. Достатъчно е сключването на сделката да е в резултат от това, че посредникът е поставил в контакт страните и е съдействал при постигане на съглашение между страните – продавач и купувач. В случая конкретните поети от ответното дружество задължения за съдейства при организацията на подписването на окончателния договор, да присъства при изповядване на сделката при нотариус, да извършва проверка на избрания недвижим имот.

Настоящият състав намира, че се явява неоснователно възражението на ответника, че в случая имаме неизпълнение на договорното задължение по договора за гаранция с купувач от 27.08.2022 г. от страна на ищеца за сключването в срок до 14.09.2022 г. на предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот, поради което на основание т. 6 от договора за гаранция от 27.08.2022 г. има право да задържи внесената гаранция като неустойка за неизпълнение на задълженията си по договора. В случая видно от представения анекс от 14.09.2022 г. към договор за гаранция с купувач от

27.08.2022 г., срокът за договаряне на условията по сделката се удължавал до 15.09.2022 г., а т. 5 се променяла по следния начин: при постигане на посочените в т. 2.1. параметри на сделката, купувачът се задължавал в срок до 16.09.2022 г. да сключи предварителен и/или окончателен договор за покупко-продажба на имота по т. 1 в присъствието на агента. Настоящият състав като взе предвид разпоредбата на чл. 20 от ЗЗД и тълкувайки общата волята на страните обективизирана в процесния договор, намира, че в случая страните са постигнали договореност до 16.09.2022 г. да бъде сключен предварителен договор или окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот, за което задължение може да се приеме, че ищцата не е в неизпълнение, доколкото на посочената дата се е явява пред нотариус за сключване на окончателен договор, какъвто не е бил сключен, но по причини, които не могат да се вменят във вина на ищцата. В случая имаме недобросъвестно поведение от страна на ответника по изпълнение на задължението му по договора за обслужване на купувач от 28.06.2022 г., където изрично се е задължил да извърши проверки по отношение на процесния имот, което не е било сторено, доколкото свидетелят Ф. посочва, че въпреки, че извършвали проверки за тежести едва при нотариуса било установено наличието на вписана искова молба по чл. 19, ал. 3 от ЗЗД, като те дори не били предполагали, че можело да има искова молба. В случая исквата молба е вписана на 12.09.2022 г. и при една проверка в Служба по вписванията към датата на изповядване на сделката 16.09.2022 г. няма как ответникът търговец извършващ дейност по занятие при добросъвестно изпълнение на поетите договорни задължения да не установи, наличието на това обстоятелство. Доколкото на ответника не му се следва възнаграждение, поради това, че се явява неизправна страна по договора от 28.06.2022 г., същият се стреми да получи такова задържайки гаранцията в размер на 4000 лв. внесена по договора за гаранция от 27.08.2022 г. Още повече, че съгласно т. 7 от договора за гаранция от 27.08.2022 г. доколкото не се е стигнало до сключване на окончателен договор по причини, за които ищцата не отговаря, за ответника е възникнало задължение за връщане на ищцата на сумата, предадена като гаранция, в три дневен срок след писменото им поискване. В случая доколкото по делото е представена електронна кореспонденция между страните, която не е оспорена се установява, че такова искане е било отправено на 12.11.2022 г., поради което в случая са реализирани всички предпоставки предвидени в хипотезата на т. 7 от договора за гаранция от 27.08.2022 г., поради което за ответника се е породило задължение след изтичането на срока от три дни да върне гаранцията в размер на 4000 лв., което не е спорно по делото, че не е сторено.

Неоснователни се явяват и възраженията на ответника, че процесната сума не следвало да се връща, доколкото по искане на ищцата била предадена на продавача, като част от продажната цена. В случая видно от договора за гаранция от 27.08.2022 г., както и двата анекса от 02.09.2022 г. и от 14.09.2022 г. няма такава постигната договореност между Д. А. А. и ЮЛ. Единствено свидетелят Ф. посочва за наличието на такова разпореждане от страна на ищцата да се предадат парите на насрещната страна, като част от продажната цена. Настоящият състав не кредитира показанията на свидетеля в тази им част, тъй като същите са вътрешно противоречиви и се опровергават от останалите доказателства по делото, още повече, че същият като служител на ответника се явява заинтересован от изход на спора. Свидателят Ф. в своите показания първоначално посочва, че ответникът бил получили гаранция към него, която била за добре свършена работа, като не знаел какво се е случило с тези пари и не знаел дали са превеждани на продавачите, като в последствие посочва, че парите били предадени на продавачите, като част от продажната цена по искане на ищцата, поради което показанията им в тази си част не следва да бъдат кредитирани, още повече, че същите в така посочената част са и недопустими с оглед разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 5 от ГПК.

Действително по делото са представени и договор за гаранция с продавач от 03.09.2022 г., сключен между Е.П.М. в качеството им на продавач и ЮЛ, както и анекс към него от 14.09.2022 г., но в същото време постигнатите в същите договорености по никакъв начин не могат да обвържат ищцата, доколкото същата не се страна по тях, а съгласно разпоредбата на чл. 21, ал. 1 от ЗЗД договорът поражда действия между страните, а спрямо трети лица - само в предвидените в закона случаи, какъвто не е настоящият. С оглед на гореизложеното предявеният иск се явява основателен и следва да бъде уважен в пълен размер.

При този изход на спора на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на разноски, като на страната претендира сумите от 160 лв. държавна такса, 1000 лв., представляваща заплатено адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство по настоящото дело, 60 лв. държавна такса за допускане на обезпечение на бъдещ иск, 600 лв., представляваща заплатено адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство по допускане на обезпечение на бъдещ иск. Настоящият състав намира, че не следва да присъжда сумите на ищеца в размер на 60 лв. държавна такса за допускане на обезпечение на бъдещ иск, както и 600 лв., представляваща заплатено адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство по допускане на обезпечение на бъдещ иск. По делото е представен единствено договор за правна защита и съдействие от 03.02.2023 г., в който е уговорено договорно възнаграждение за осъществяване на процесуално представителство по настоящото дело. Съгласно тълкувателно решение № 6/2012 г. по тълк. д. № 6/2012 г. съдебни разноски следва да се присъдят, когато се представят доказателства, че такива са били сторени. Доколкото в случая не са представени доказателства за реалното заплащане на сумите в производството по обезпечение на бъдещ иск, то претенцията в тази ѝ част следва да бъде оставена без уважение, като на ищеца следва да му се присъдят разноски в размер на 1160 лв. При този изход на спора на ответника не следва да се присъждат разноски.

Воден от горното, Софийски районен съд,

РЕШИ:

ОСЪЖДА ЮЛ, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление адрес, да заплати на Д. А. А., ЕГН *****, с адрес адрес, по предявения иск с правно основание чл. 79, ал.1 ЗЗД сумата от 4000 лв., представляваща подлежаща на възстановяване парична сума по договор за гаранция с купувач от 27.08.2022 г.

ОСЪЖДА ЮЛ, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление адрес, да заплати на Д. А. А., ЕГН *****, с адрес адрес, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата в размер на 1160 лв. - разноски в исковото производство.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____