

РЕШЕНИЕ

№ 7389

гр. София, 22.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 53 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ**

при участието на секретаря **БИЛЯНА ЕМ. ПЕТРОВА**
като разгледа докладваното от **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ** Гражданско дело № 20231110154893 по описа за 2023 година

1. Производството

- Производството е по реда на чл. 422 във връзка с 415, ал. 2 от Гражданския процесуален кодекс.

1.1. Страни

- Ищец е **К. Х. В.**, с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. Бяла Слатина, обл. Враца, ул. „Стефан Караджа“ № 13,

Чрез процесуалния му представител адв. К. Х. Х., САК.

- Ответник е **„Р-М“ ЕООД** с ЕИК ***, със седалище и адрес на управление гр. София, ж. к. „Надежда 1“, бл. № 172, вх. В, представлявано от Марио Цветанов Кръстев в качеството ѝ на управител,

Чрез процесуалния му представител адв. В. Г. Г., САК.

2. Развитие на производството

- Производството е образувано е по искова молба вх. № 276576/05.10.2023 г., с която е предявен иск по реда на чл. 422 ГПК за установяване съществуването на вземане в размер на 2 169, 92, от които 1 950 лв. за платен на отпаднало основание депозит и 219,92 лв. лихва върху тази сума за периода от 02.08.2022 г. до 18.06.2023 г..

Претендира се и присъждане на законна лихва върху посочената сума, считано от датата на депозирането в съда на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 19.03.2023 г. до окончателното ѝ заплащане. Направено е искане за разноски.

- Осъществена е размяна на книжа по реда на чл. 131 ГПК, като е постъпил отговор на искова молба с вх. № 324893/14.11.2023 г.

- С Определение № 2412 от 16.01.2024 г. по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК Съдът се е произнесъл по всички предварителни въпроси и е допуснал събирането на доказателства въз основа на направените от страните доказателствени искания. Със същия акт Съдът е изготвил проект на доклад по делото на основание чл. 146 ГПК. Докладът е обявен за окончателен с Протоколно определение от 20.03.2024 г. след изслушване на страните.
- В хода на производството са проведени две открити съдебно заседания на 14.02.2024 г. и на 20.03.2024 г., в които страните бяха представлявани от надлежно упълномощените им процесуални представители. Беше проведен разпит на двама свидетели в режим на довеждане..
- След о.с.з страните представиха писмени защиты на 27.03.2024 г.

2. Твърдения и искания на страните

2.1. Претенция на Ищеца

- Ищецът твърди, че на 10.05.2022 г. е депозирал при ответника сумата от 1 950, 00 лева – депозит, обезпечаваш сключването на предварителен договор за покупко-продажба на следния недвижим имот: Поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.603.1505, Област София, район „Подуяне“, ул. „Липов цвят“ № 13. До сключване на предварителен договор не се е стигнало по причини у ответника – непредоставяне в срок на изискуеми от кредитната банка документи по недвижимия имот.
- Моли съда на основание чл. 422, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 55, ал. 1, пр. 1 от ЗЗД да приема за установено по отношение на ответника, че сумата от 1 950, 00 лева и лихва за забава в размер на 219, 92 лева е платена без основание и като такава, да бъде върната. Претендира направените по делото разноски.
- Ответникът „Р-М“ ЕООД твърди, че искът е неоснователен, тъй като К. Х. В. се е отказал устно в разговор по телефона от сделката. Дружеството твърди, че е предоставило всички необходими документи и въпросната сума не подлежи на възстановяване, поради отказ на клиента от сделката, съгласно подписаното от страните споразумение.
- Моли искът да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

3. Обстоятелства, установени в хода на съдебното дирене

- Съдът, след като взе предвид доводите на страните, и като обсъди събраните по делото доказателства и доказателствени средства поотделно и в тяхната съвкупност, на основание чл. 235, ал. 2 вр. чл. 12 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:
- От приобщените към настоящото дело съдебни книжа по ч. гр. д. № 33944/2023 г. по описа на Софийски районен съд, Гражданско отделение, 53-и състав се установява, че на 19.06.2023 г. ищецът е подал заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК. След извършена проверка на подаденото заявление и представените с него писмени доказателства на основание чл. 411, ал. 3 ГПК съдът е издал заповед за изпълнение на парично задължение № 19289 от 03.07.2023 г. В законоустановения едномесечен срок е постъпило възражение от длъжника. В изпълнение на указания на съда в срока по чл. 415, ал. 4 ГПК, ищецът е предявил настоящия установителен иск относно вземането.

- С доклада по делото на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 ГПК са приети за ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства:
- На 10.05.2022 г. между ищеца и ответника е сключен договор, наименуван „Депозитна разписка – Споразумение“ във връзка със сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. София, представляващ ПИ № 68134.603.1505, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, п.к. 1000, ул. „Липов цвят“ 13 за цена 74 000 евро със собственик Тодор Младенов Колев.
- Ищецът е заплатил в полза на ответника сумата от 1 950 лв.
- От сключения между страните договор „Депозитна разписка – Споразумение“ се установява, че ответникът, в качеството му на посредник, е поел задължение за организиране на среща между ищеца и собственика за подписване на предварителен договор за покупко-продажба на посочения имот до 01.06.2022 г.

По отношение на дадения депозит е указано, че при отказ на продавача да сключи договор, сумата се възстановява, а при отказ на клиента (ищеца в настоящото производство), същият губи останената като депозит сума.

- С писмена покана, връчена на ответника чрез управителя на 23.12.2023 г., видно от приложената обратна разписка за доставяне, ищецът е поканил ответника в седемдневен срок да му възстанови заплатения депозит поради неизпълнение на задължението за подписване на предварителен договор. Посочил е, че ответникът е изпаднал в забава от 02.06.2022 г., поради което върху сумата от 1 950 лв. му се дължи и съответната законна лихва от тази дата.
- Към отговора на искова молба ответникът е представител следните писмени доказателства:
- Нотариален акт от 05.12.2008 г. с № 108, том V, рег. № 15459, дело № 823 от 2008 г., нотариус Габриела Йорданова-Даскалова с рег. № 343, в който Тодор Колев е посочен като купувач на поземлен имот, находящ се в гр. София, Столична община, район „Подуяне“, кв. „Малашевци“, на ул. „Липов цвят“ № 13, съставляващ имот № 1508. В същия нотариален акт поземлен имот № 1505, за който е сключено споразумението, е посочен като съседен.
- Удостоверение от ГИС София с изх. № 94 – 00 – 2297/ 27.05.2021 г., поземлен имот с идентификатор 68134.603.1508 в кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със заповед № РД – 18 – 4 от 09.03.2016 г., заедно с отразените в него друг вид сгради за обитаване с идентификатори 68134.603.1508.1 и 68134.603.1508.3 и жилищна сграда – еднофамилна с идентификатор 68134.603.1508.2 в одобрените КККР се намира на ул. „Липов цвят“ № 13.
- Нотариално заверена декларация от 25.04.1989 г. за собственост върху процесния имот;
- Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за гледане и издръжка № 5, том XIV, дело № 2331/974;
- Нотариален акт за продажба том XXV, № 114, регистър 1-282, дело № 4064/177;
- Нотариален акт от 04.11.2022 г. с № 77, том IX, рег. № 13364, дело 1494 от 2022 г., издаден от нотариус Ивайло Николов, с рег. № 040, с който Тодор Колев е продал поземлен имот с идентификатор 68134.603.1508, находящ се на ул. „Липов цвят“ №

11.

- Кореспонденция в приложението „Вайбър“ с оферти, предоставяни на ищеца от ответника.
- Съдът счита, че същите макар и допустими, не са относими и необходими за изхода от производството, поради което не следва да бъдат кредитирани и взети предвид при постановяване на съдебното решение, доколкото спорът е по отношение на сключването на предварителен договор, а не до съществуването правото на собственост на продавача, респ. осъществяването на посредническа дейност по отношение на други недвижими имоти.
- От събраните гласни доказателства чрез проведен разпит на свидетеля Кристиян Цветанов Узунски – служител на „Р-М“ ЕООД, става ясно, че лицето се е подписало на мястото на посредник, приемайки процесната сума от името на дружеството. Именно то е провело оглед на процесния имот с ищеца и съпругата му. След плащането на депозита ищецът е започнал да отговаря забавено на съобщенията на свидетеля, след което е започнал комуникация само с управителя на дружеството. Нямало проблем с документите относно правото на собственост върху имота. Последният му предлагал и други оферти за покупка на недвижими имоти.
- По делото е разпитана и съпругата на ищеца Живка Димитрова Михайлова. Потвърждава, че огледът е проведен със свидетеля Кристиян Узунски и на него е заплатена депозитната сума. Посочва, че за закупуването на недвижимия имот щяло да им бъде необходимо финансиране от банка, за което ответното дружество било уведомено, като дори ги насочило към финансов консултант, ще им съдействат с два потребителски кредита. Според твърденията на свидетеля ответникът казал, че имало проблем с документите за имота. Не са се отказвали от сключването на сделката. Потвърждава, че са им били предоставени оферти и за други имоти.

4. Правен анализ

4.1. По допустимостта на иска

- Искът е предявен в рамките на преклузивния едномесечен срок от лице, притежаващо необходимата процесуална легитимация срещу пасивно легитимиран ответник в компетентен по правилата за родова и местна подсъдност съд, поради което същият се явява допустим и подлежи на разглеждане по същество.

4.2. По основателността на иска

- При така установеното от фактическа страна се налагат следните **правни изводи**:
- Съдът е сезиран с иски с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. трето и чл. 86 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/ при условията на обективно кумулативно съединяване.
- По иска с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД
- За да се породи правото на страната да иска връщане на отпаднало основанието, следва да налице следните предпоставки: 1) Между страните да е сключен валиден договор; 2) Да е налице имуществено разместване; 3) Да е отпаднало основанието за имущественото разместване.
- Съобразно посочения фактически състав, в тежест на ищеца е да докаже при условията

на пълно и главно доказване, че между страните е съществувало договорно правоотношение, по което той е престириал посочения задатък, както и че е възникнало обстоятелство, водещо до отпадане на основанието с обратна сила. В тежест на ответника е да докаже връщане на получените по договора суми, както и останалите си възражения.

- В мотивите т. 1 от Постановление № 1 от 28.05.1979 г. по гр. д. № 1/1979 г. на Пленума на Върховен съд е посочено неизчерпателно, че третият фактически състав намира приложение при унищожаване на договорите поради пороци във волята, при разваляне на договорите поради неизпълнение, при настъпване на прекратително условие, когато сделката е сключена при такова условие. Основанието, въз основа на което е извършено имущественото размястване, отпада с обратна сила, поради което даденото подлежи на връщане.
- Ответникът в настоящото производство има качеството търговски посредник по смисъла на чл. 49 от Търговски закон, който следва да посредничи за сключването на сделки за закупуване на недвижими имоти между потенциалните продавачи и купувачи.
- Между ищеца, в качеството му на клиент, и ответника, в качеството му на посредник, е сключен ненаименуван договор с елементи на търговско посредничество и обещавање действието на третото лице.

По силата на договора ищецът се е задължил да заплати сумата от 1 950 лв., представляваща едновременно възнаграждение на посредника и задатък за сключване на договор за покупко-продажба на имот с предмет ПИ № 68134.603.1505, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, п.к. 1000, ул. „Липов цвят“ 13 при продажна цена 74 000 евро със собственик Тодор Младенов Колев.

Доколкото сумата представлява и задатък по смисъла на чл. 93 ЗЗД, санкционната последица, която ищецът би следвало да претърпи, ако се откаже от договора, е да загуби дадената сума, която да остане в полза на ответника.

Съдът счита, че посочената сума представлява и т.нар. стоп-капаро“, чиято цел е да гарантира на бъдещия купувач възможността за сключване на предварителен договор за покупко-продажба с определен срок (01.06.2022 г.) и при определени условия (74 000 евро), до изтичането на който продавачът се задължава да не упражнява правото си да предлага имота на други потенциални купувачи.

Задълженията на ответника по посочения договор са да организира среща между клиента и собственика на имота за сключване на предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот при посочените условия в срок до 01.06.2022 г., както и при да върне посочената сума от 1 950 лв. при отказ на собственика на имота да сключи посочения договор.

- От приетия доклад по делото между страните е установено като безспорно, че е сключен посочения договор, който служи като основание за имуществено размястване между страните, както и че сумата от 1 950 лв. е предадена на ответника. Последното макар и отделено като безспорно се потвърждава от показанията на свидетеля К. Цв. Узунски.
- Предвид горното съдът счита за доказан първите два елемента от фактическия състав, а именно сключването на валиден договор и имуществено размястване между страните.

- Видно от клаузата в договора, посредникът е следвало да организира среща за сключване на предварителен договор между ищеца и третото лице-собственик на имота в срок до 01.06.2022 г.

Съдът счита, че посоченият срок, в който следва да се извърши действието от посредника, е прекратителен, поради което след изтичането му договорната връзка между страните следва да се счита прекратена и основанието за имуществено разместване отпаднало.

- От приложените по делото доказателства и събраните доказателствени средства не се установи в посочения срок между ищеца и собственика да е сключен предварителен договор.
- Възраженията на ответната страна за устен отказ на ищеца не бяха доказани, поради което съдът счита, че неизпълнението на договорното задължение не може да се вмени във вина на ищеца, от което да възникне правото на ответната страна да задържи задатъка на основание чл. 93, ал. 1 ЗЗД, поради което платеният депозит подлежи на връщане.
- По отношение на иска с правно основание чл. 86 ЗЗД.
- В тежест на ищеца е да докаже, че е изпратил покана за връщане на даденото, която е получена от ответника, с която да постави същия в забава за изпълнение на задължението.
- Изискуемостта на вземането по чл. 55, ал. 1, предл. трето съгласно т. 1 на цитираното Постановление № 1 от 28.05.1979 г. по гр. д. № 1/1979 г. на Пленума на Върховен съд възниква от момента на отпадане на основанието, т.е. обогатилата се страна дължи връщането на полученото в настоящия случай от изтичане на прекратителния срок, т.е. 2.06.2022 г.
- Както е посочено в мотивите на Тълкувателно решение № 5 от 21.11.2019 г. по тълк.д. № 5/2017 г., ОСГТК на ВКС падежът на задължението, изискуемостта на вземането и забавата да се изпълни не са еднозначни понятия, независимо че е възможно, в определени хипотези, моментът на настъпването им да съвпада.

Въпреки че вземането става изискуемо с изтичане на прекратителния срок, за връщане на даденото на отпаднало основание не е предвиден срок, поради което в настоящия случай следва да намерят приложение правилата на чл. 84, ал. 2 ЗЗД, които предвиждат, че длъжникът изпада в забава от момента на поканата за връщане на даденото.

- Видно от фактите по казуса, покана за връщане на даденото е връчена на ответника на 23.12.2022 г., в която е даден срок за доброволно изпълнение в размер на седем дни. В тази връзка ответникът изпада в забава за изпълнение на задължението си на 03.03.2023 г. по арг. чл. 72, ал. 2 ЗЗД, поради което мораторна лихва за забава се дължи именно от тази дата.
- Следователно съдът намира, че искът следва да бъде уважен за сумата от **103, 30 лева за периода от 03.03.2023 г. до 18.06.2023 г.**
- По разноските
- С оглед изхода на делото на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право да получи претендираните разноси съразмерно с уважената част от иска, доколкото е налице нарочно искане затова. По делото са представени доказателства за действително сторените разноси в рамките на исковото и на заповедно производство на обща

стойност 1 081, 80 лв. Предвид отхвърлянето на част от иска, на ищеца се дължат разноси в размер на 1 078 лв.

- На ответника не се дължат разноси.

МОТИВИРАН ОТ ИЗЛОЖЕНОТО, СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД,

РЕШИ:

- **ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл. 422 ГПК във вр. чл. 415 ГПК във вр. с чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД, че **Р-М“ ЕООД**, с ЕИК***, със седалище и адрес на управление гр. София, ж. к. „Надежда 1“, бл. № 172, вх. В, представлявано от Марио Цветанов Кръстев, в качеството му на управител, **дължи** на **К. Х. В.**, с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. Бяла Слатина, обл. Враца, ул. „Стефан Караджа“ № 13, сумата в размер на **2 053, 30 лева**, от които 1 950 лева - платен на отпаднало основание депозит по депозитна разписка – споразумение от 10.05.2022 г. за сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот: Поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.603.1505, Обл. София, район „Подуяне“, ул. „Липов цвят“ № 13, и 103,30 лева лихва за забава, начислена за периода 03.03.2023 – 18.06.2023 г.
- **ОТХВЪРЛЯ** на основание чл. 422 ГПК във вр. чл. 415 ГПК във вр. с чл. 55, ал. 1, предл. трето ЗЗД, предявения от **К. Х. В.**, с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. Бяла Слатина, обл. Враца, ул. „Стефан Караджа“ № 13, за установяване, че **Р-М“ ЕООД**, с ЕИК***, със седалище и адрес на управление гр. София, ж. к. „Надежда 1“, бл. № 172, вх. В, представлявано от Марио Цветанов Кръстев, в качеството му на управител, му дължи сумата от 116, 62, представляваща лихва за забава за периода от 02.06.2022 до 02.02.2023 г.
- **ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал. 1 ГПК „Р-М“ ЕООД, с ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление гр. София, ж. к. „Надежда 1“, бл. № 172, вх. В. **да плати** на **К. Х. В.**, с ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. Бяла Слатина, обл. Враца, ул. „Стефан Караджа“ № 13 сумата от **1 078 лв.**, представляваща направени по делото съдебно-деловодни разноси съобразно на уважената част от иска.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____