

# РЕШЕНИЕ

№ 866

гр. София, 15.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. И. ТОШЕВА**

при участието на секретаря **НАДЕЖДА АЛ. И.**  
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. И. ТОШЕВА** Гражданско дело № 20221110144340 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба /уточнена с молба с вх. № 206533/03.10.2022 г., молба с вх. № 87692/30.03.2023 г. и молба с вх. № 281499/10.10.2023 г./ на И. М. М. срещу М. Р. М. и \*\*\*\*, с която са предявени пасивно субективно съединени осъдителни иски за солидарно осъждане на ответниците да заплатят на ищеца сумата от 5 000 лв., платена от него на 29.11.2021 г. като депозит с оглед предстоящо сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, което не се е осъществило, ведно със законната лихва от 16.08.2022 г. до окончателното плащане. Претендират се разноските по делото.

Ищецът твърди, че за да запази и впоследствие да закупи за сумата от 70 000 евро продавани от ответницата М. недвижими имоти, представляващи къща и дворно място, находящи се в с. \*\*\*\*, област \*\*\*\*, на 29.11.2021 г. ѝ е превел сума в размер на 5 000 лв., за което му е издадена Разписка за получена сума за предоставяне на депозит, подписана от него и от другия ответник в качеството му на посредник и представител на продавача, макар че при подписване на разписката не му е представен сключеният между ответниците договор за посредническа дейност за продажба на процесните имоти, нито пълномощно от продавача. Излага, че срещу депозита ответното дружество е поело ангажимент да гарантира резервацията на имотите за срок от 30 дни от превеждането на сумата, но в случая те не са свалени от сайта му, а дори са предлагани и в други сайтове за продажба на недвижим имоти. Сочи, че е направил многобройни опити да се снабди с необходимата за сключването на предварителен договор документация, но не е имал никакъв контакт с продавача, а ответното дружество не е оказало необходимото съдействие за това, вместо което му било заявено, че предварителен договор няма да бъде сключен поради липса на воля на страните за това. Претенцията си за солидарно осъждане на ответниците обосновава с обстоятелството, че при подписването на разписката ответното дружество е действало от името и за сметка на продавача и е гарантирало, че сумата е преведена. В случай че съдът приеме, че липсва пасивна солидарност между ответниците, претендира цялата сума от всеки един от ответниците.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответниците са подали отговори на исковата молба, с които оспорват предявените искове по основание и размер. Посочват, че през м. 11.2021 г. ищецът се е свързал със \*\*\*\* във връзка с желанието му да сключи предварителен договор и впоследствие да закупи недвижими имоти – собственост на М.. Излагат, че платеният от ищеца по банкова сметка на М. депозит е в размер на 2 500 евро, с левова равностойност от 4 889.58 лв. /а не 5 000 лв./, както и че той не е преведен на твърдяната от ищеца дата, а на 30.11.2021 г. Оспорват ответното дружество да е получило процесната сума, поради което считат, че то не следва да отговаря за връщането ѝ, а още по-малко – при условията на солидарна отговорност. Твърдят, че между страните никога не е коментирано сключването на предварителен договор, нито М. е искал да му бъдат предоставени документи за сключването на такъв, защото той се е отказал от покупката 1 седмица след плащането на депозита поради липса на парични средства и несъгласие на продавача да намали цената. Признават, че процесните имоти са били обявени в сайтове за продажба на недвижими имоти, но уточняват, че това е станало след отказа на ищеца от закупуването им. При това положение считат, че продавачът е бил изправна страна, а предварителен договор не е подписан по вина на ищеца. Сочат, че са започнати преговори за възстановяване на депозита, но с писмо с обратна разписка от 02.02.2022 г. М. е уведомен, че депозитът ще бъде задържан от продавача поради изтичането на всички срокове за закупуване на имотите. Молят за отхвърляне на исковете. Претендират разноски.

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

Предметът на делото се предопределя от въведените от ищеца правопораждащи фактически твърдения и заявените от ответника правоизключващи и правопогасяващи възражения, а правната квалификация на спорното право е дейност на съда по приложението на закона. В случая ищецът излага твърдения за извършено плащане на депозит, целящ гарантиране на резервацията на продаваните от ответницата М. недвижими имоти, в рамките на преддоговорни отношения за бъдещо сключване на предварителен договор за тяхната покупко-продажба, какъвто обаче не е сключен. Предвид така очертаното основание съдът намира, че се претендира връщане на парична сума, дадена с оглед неосъществено основание, поради което предявените от М. пасивно субективно съединени искове са с правна квалификация чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД.

Съгласно чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД, който е получил нещо с оглед на неосъществено основание, е длъжен да го върне. Този фактически състав на неоснователно обогатяване визира случаите на получаване на престация с оглед на очаквано в бъдеще основание, което обаче не е могло да бъде осъществено, т. е. когато е била извършена престация с оглед на една позволена бъдеща цел, която не се е осъществила. Тази хипотеза е налице, когато в момента на получаването не съществува валидно правно отношение, което да оправдае даването и получаването, но страните разумно очакват такова да възникне и именно с оглед на това очакване предприемат съответните действия, водещи до имуществено разместване. Тук се обхващат и случаите, когато се дава нещо в периода на преговорите за сключването на договор, а впоследствие договор не се сключва, в който смисъл са и изложените в случая твърдения от ищеца.

По предявените искове в тежест на ищеца е да докаже следните обстоятелства: извършена от него в полза на ответниците престация на определено благо – парична сума в размер на 5 000 лв.; получаване на паричната сума от ответниците; наличие на основание за ангажиране на солидарната отговорност на ответниците.

С Определение № 33571/25.09.2023 г. е обявено за безспорно, че процесната сума не е получавана от ответното дружество. Това е достатъчно за извод, че предявеният срещу него иск е изцяло неоснователен. Развитите от ищеца съображения, че то е действало като

представител на продавача и като посредник, са ирелевантни, след като паричната сума не е постъпила в неговия патримониум.

От платежния документ на л. 6 се изяснява, че на 29.11.2021 г. М. е превел по банков път на ответницата М. сумата от 2 500 евро. Нейната левова равностойност, изчислена по официалния курс, възлиза на 4 889.58 лв. Този извод не се опровергава от отразяването в Разписката за получена сума за предоставяне на депозит от 29.11.2021 г., че внесената по банковата сметка сума е в размер на 5 000 лв., след като по делото е представен самият платежен документ и той е за по-малка сума.

Ответницата М. възразява, че не дължи възстановяване на получената сума, защото предварителен договор не е сключен поради неоснователен отказ на ищеца. Това налага изследване на въпроса за характера на платената сума и възможността за нейното задържане от лицето, което я е получило, ако е лицето, което я е дало, неоснователно се откаже от сключване на договора, за предстоящото сключване на който тя е предоставена. По този въпрос съдът намира следното:

Преддоговорните отношения между страните могат да преминат през различни етапи, предхождащи сключването на предварителен договор. Няма никаква пречка в рамките на тези преддоговорни отношения страните да сключат и други съглашения – също с организационен и подготвителен характер, но не пряко спрямо окончателния договор, а спрямо следващ етап от преговорите между тях или спрямо сключването на предварителен договор – да си обещаят, че преговорите ще продължат или че ще сключат помежду си предварителен договор след определен срок от време и/или при определени условия, т.е. да поемат насрещни задължения за това. Тези съглашения, които са нерядко срещани в практиката, също имат договорен характер /чл. 8 ЗЗД/, като не е необходимо те да имат съдържанието на чл. 19, ал. 2 ЗЗД, тъй като не са предварителни договори – достатъчно е в тях ясно да е изразена взаимната насрещна воля на страните, респ. те да са поели насрещни задължения да продължат преговорите или да сключат предварителен договор в определен срок, при определени условия и пр. Няма никаква пречка в закона изпълнението и на такива договорни задължения, произтичащи от такива споразумения с организационен и подготвителен характер, включително с оглед сключването на предварителен договор, да бъдат обезпечени с уговорени от страните неустойка, задатък или отметнина. Когато страните по такова съглашение си обещаят с него – задължат се да сключат предварителен договор и уговорят, че едната страна предава на другата определена парична сума /включително и нерядко – и като авансово плащане на част от цената от страна на купувача/, която да служи и като обезпечение за изпълнението на поетото задължение за сключване на предварителен договор /а често – и на други задължения по съглашението/, респ. да служи като обезщетение при неизпълнение на това задължение и/или при отмятане от него – в зависимост от конкретната уговорка /която, както и цялото съглашение, подлежат на тълкуване съгласно чл. 20 ЗЗД/, тя може да има функциите както на задатък, така и на отметнина, които са уредени с диспозитивните правни норми съответно на чл. 93 ЗЗД и на чл. 308 ТЗ /в този смисъл – Решение № 148/30.06.2014 г. по гр. д. № 5698/2013 г. на ВКС, IV ГО/.

В случая страните не спорят, а и от показанията на свидетелите \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, преценени съвкупно, се установява, че сумата е платена от ищеца като депозит за гарантиране на резервация на продаваните от М. недвижими имоти /стопкапаро/ с оглед бъдещо сключване на предварителен договор. От показанията на свид. \*\*\*\*\* се изяснява, че М. е предложил да даде депозит /стопкапаро/ на дъщеря ѝ, за да запази продаваните от нея имоти в с. \*\*\*\*\*, общ. \*\*\*\*\*, и те да не се предлагат на други лица за определен период от време /до продажбата на негов имот в гр. \*\*\*\*\*/, като М. е приела предложението чрез своя представител на огледа – своята майка /свид. \*\*\*\*\*/. Уговорката между тях е била устна.

Съдът намира, че представената Разписка за получена сума за предоставяне на

депозит от 29.11.2021 г. по правното си естество представлява сключен между ищеца и дружеството договор за посредничество във връзка с покупко-продажбата на продаваните от М. недвижими имоти, в който са уговорени и конкретно поетите от посредника задължения, произтичащи от факта на вече уговорения и предоставен от клиента депозит на продавача – да гарантира резервация на имота в рамките на 30 работни дни, считано от датата на получаване на сумата за резервация, през който период продавачът и купувачът да договорят начините и условията на плащане в предварителен договор, а ако продавачът не подпише предварителен договор за покупка на имота и поради това сделката не се реализира, посредникът следва да съдейства за възстановяване на сумата в срок от 24 часа. Освен това в документа е уговорено, че при отказ на купувача от сделката той губи внесената сума, а при изпълнение на договора и условията на настоящото споразумение страните ще се споразумеят допълнително дали сумата от депозита подлежи на връщане или се приспада при подписване на предварителния договор. Разписката е подписана след уговарянето и превеждането на депозита по банков път, като е подписана само от ищеца и ответното дружество, но не и от М.. Освен това липсват доказателства по делото посредникът да е действал при подписването на документа и като представител на продавача. Ето защо съдът намира, че М. не е страна по обективизираното в разписката съглашение.

Сумата, дадена като стопкапаро, може да има функциите както на задатък по смисъла на чл. 93 ЗЗД, така и на отнетина по смисъла на чл. 308 ТЗ. Преценката за характера ѝ е всякога конкретна с оглед на постигнатите договорености между страните и тълкуването на договорните клаузи. В случая поради изложените по-горе съображения /а и при липса на позоваване от продавача на уговорката в разписката/ съдът намира, че действителните отношения между М. и М. по повод предоставената парична сума, включително относно придадените от тях функции на стопкапарото, произтичат единствено от постигнатите на огледа устни договорки. Данни за тях има само в показанията на свидетелите \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, от които е видно, че уговорките по повод сумата се свеждат до задължение за ищеца да я преведена на продавача по банков път срещу поето от последния задължение да не предлага имотите на други лица за определен период. При тези данни, извършвайки тълкуване на уговорките съгласно чл. 20 ЗЗД с оглед целта на стопкапарото, обичаите в практиката и добросъвестността, съдът приема, че съглашението за стопкапаро е постигнато, за да обезпечи сключването на предварителен договор за покупко-продажба на имотите, като гарантира, че лицето, което го дава, има сериозно намерение да сключи договора, както и че лицето, което го получава, няма да предлага имотите на трети лица. Следователно сумата, платена по това съглашение, има обезпечителна и обезщетителна функции за изправната страна, т.е. стопкапарото в случая има значението на задатък.

Спорно е между страните какви са причините да не бъде сключен предварителен договор между М. и М.. Относими към този въпрос са показанията на свидетелите \*\*\*\*\* и \*\*\*\*\*, между които е налице известно противоречие. Извършвайки преценка на техните показания по реда на чл. 172 ГПК, съдът отчита обстоятелството, че първата е тъща на ищеца, а втората е майка на ответницата, поради което и двете са еднакво заинтересовани от изхода на делото.

В частта относно причината за отказа на М. от сключването на предварителен договор и наличието към датата на отказа /датата на срещата в офиса на брокера/ на парични средства за покупката показанията на свид. \*\*\*\*\* не следва да бъдат кредитирани, защото са непоследователни, вътрешно противоречиви и тенденциозни. Първоначално тя заявява, че към датата на огледа апартаментът на зет ѝ в гр. \*\*\*\*\* е бил продаден, след това – че срещата в офиса на брокера се е състояла около 2 седмици след даването на капарото, а апартаментът в гр. \*\*\*\*\* е бил продаден около 10 дни след огледа на къщата, т.е. по-рано, а впоследствие – че на срещата М. е казал, че не знае как ще плати на М., защото още не е продал апартамента. Свид. \*\*\*\*\*, от една страна, посочва, че предварителен договор не е

бил сключен заради постоянната заетост на продавача, но след поставяне на редица уточняващи въпроси съобщава, че всъщност зет ѝ се е отказал от сключване на предварителния договор и поискал да му бъдат върнати парите, но получил отказ, поради което не знаел как ще плати, и тогава му било предложено от М. и майка ѝ да му дадат ключа, да ползва имота, без да дава пари, и да плати, когато може, даже и да е след 1 – 2 години.

От друга страна, показанията на свид. \*\*\*\* са логични, последователни, обективни и добросъвестни, поради което съдът им се доверява. От тях се изяснява, че при огледа ищецът настоял да преведе на дъщеря ѝ стопкапаро, защото бил получил такова във връзка с продажба на апартамент в гр. \*\*\*\*, като възнамерявал след продажбата му и получаване на цялата сума да купи окончателно имотите на М., но скоро след това се отказал, защото имал затруднения с продажбата на апартамента, който бил разбит и трябвало да се оправи. Установява се, че дъщеря ѝ му предложила да му даде ключ, след като толкова иска къщата, но не му дала такъв заради неговия отказ. Свид. \*\*\*\* разяснява, че на срещата М. и близките му директно казали, че се отказват, поради което не са искали документи за собственост.

Разказаното от свид. \*\*\*\* относно източника на средства за стопкапарото намира опора и в показанията на свид. Алексиева, която също е присъствала на огледа.

При така установените факти съдът намира, че в случая ответницата М. е изправна страна в преддоговорните отношения с М., защото отказът му от покупката на нейните имоти е извършен кратко време след даването на стопкапарото и е обусловен не от непредставянето на документи от продавача, а от липсата на достатъчно парични средства у купувача за заплащане на цената на продаваните имоти, поради която липса представянето на документи за собственост не е обсъждано между страните. Този извод не се опровергава от представената електронна кореспонденция между адв. В. в качеството ѝ на пълномощник на ищеца и законния представител на ответното дружество, както и между нея и пълномощника на ответниците, доколкото кореспонденцията е осъществена след срещата при брокера и след отказа на М. от сключване на сделката, което се изяснява от показанията на свид. \*\*\*\*, която посочва, че срещата е проведена около 2 седмици след даването на депозита и едва след нея са потърсили съдействие от адв. В.. Очевидно е, че се касае за импулсивно взето решение от ищеца за закупуване на имотите, в който смисъл са и показанията на свид. \*\*\*\*, което решение обаче не е било подсигурано със съответните парични средства за покупката.

От своя страна, М. е имала добросъвестно поведение, като е изразила готовност да предостави ключ за имота и значително по-късно /след 1 – 2 години/ да получи неговата цена, но предложеният от нея вариант е бил отказан от ищеца. Изводът за нейната изправност не се влияе от обстоятелството, че на 26.12.2021 г. е била публикувана в интернет сайт за продажба на недвижими имоти обява за продаваните от нея имоти, защото публикуването е извършено след срещата, на която М. се е отказал от сделката. Не обуславя различен извод и установеният от показанията на свидетелите \*\*\*\*\* и \*\*\*\* факт, че преди отказа имотът е продължавал да фигурира като продаваем в един сайт, доколкото \*\*\*\* разяснява, че причината за това е техническа невъзможност за изтриване на обявата, която не може да се вмени във вина на продавача.

Предвид изложеното съдът намира, че сумата от 4 889.58 лв. не подлежи на връщане от ответницата М. като получена на неосъществено основание.

Ето защо предявените иски са изцяло неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

#### **По разноските:**

При този изход на спора право на разноски съгласно чл. 78, ал. 3 ГПК имат ответниците.

На ответницата М. се дължат разноски в размер на 500 лв. – заплатено адвокатско

възнаграждение, за което представеният Договор за правно обслужване от 12.06.2023 г. служи като разписка. Възражението на ищеца с правно основание чл. 78, ал. 5 ГПК е неоснователно, защото заплатеният адвокатски хонорар е под минималния размер по чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Други разноси не се дължат на тази ответница, защото заплащане на адвокатски хонорар по чл. 7, ал. 9 от Наредбата е недоказано, а и недължимо, след като по делото е проведено само едно открито заседание.

На ответното дружество се дължат разноси в размер на 480 лв. – уговорено и заплатено адвокатско възнаграждение за процесуално представителство. То не е прекомерно, защото е под минимално установения размер по чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредбата. Възнаграждение по чл. 7, ал. 9 от Наредбата не следва да се възлага в тежест на ищеца, защото по делото е проведено само едно открито заседание.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявените от И. М. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, срещу М. Р. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, и \*\*\*\*, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*, искове с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД за солидарно осъждане на ответниците да заплатят на ищеца сумата от 5 000 лв., платена от него на 29.11.2021 г. като депозит с оглед предстоящо сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, което не се е осъществило, ведно със законната лихва от 16.08.2022 г. до окончателното плащане.

**ОСЪЖДА** И. М. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, да заплати на М. Р. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **500 лв.** – разноси по делото.

**ОСЪЖДА** И. М. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: \*\*\*\*, да заплати на \*\*\*\*, ЕИК \*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: \*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от **480 лв.** – разноси по делото.

**Решението подлежи на обжалване пред СГС в 2-седмичен срок от връчването му на страните.**

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_