

РЕШЕНИЕ

№ 1829

гр. Бургас, 15.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LIX СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Александър Д. Муртев

при участието на секретаря **СТАНКА Д. ДОБРЕВА**
като разгледа докладваното от Александър Д. Муртев Гражданско дело № 20212120106555 по описа за 2021 година

Производството е образувано по искова молба от А. Г. А., ЕГН ***** и Д. А. А., ЕГН *****, двамата с адрес, чрез адв. В.С., срещу Я. Д. И., ЕГН *****, с адрес, с която се отправя искане ответницата да бъде осъдена да заплати на всеки един от ищите сума в размер на 7500 лв. - обезщетение за имуществени вреди, представляваща платената общо от тях цена в размер на 15 000 лв. при подписване на споразумение от 22.12.2020г. с кредитора П.Н.Ш. – взискател по изпълнително дело № 513/2018г. по описа на ЧСИ Г.М. за спиране на публичната продажба на купения от тях недвижим имот, представляващ апартамент в, с идентификатор по КKKP на гр. Б. по същото изпълнително дело и сумата от 2500 лв. за всеки един от ищите от сума в общ размер от 5000 лв., представляваща обезщетение за неимуществени вреди за претърпени стресове, страхове и страдания, ведно със законната лихва върху претендираната главница до окончателното изплащане на сумата.

Ищите твърдят, че през 2016г. започнали да търсят да закупят апартамент, като попаднали на обява за апартамент в, представляващ СОС с идентификатор по КKKP на гр. Б., обявена от Агенция за недвижими имоти “Я.”. На 21.08.2017г. се срещнали за първи път с ответницата пред бл..... в ж.к. “М.Р.”, където последната им се представила като брокер по сделката. След като извършили оглед на имота, ответницата ги уведомила че е пълномощник на продавачката Ж.В. и че притежава пълномощно, с което работи от нейно име, че последната е в Г., но тя й движи всички сделки. Споменала им, че има вероятност продавачката да дойде за самата сделка. Ищите харесали апартамента, като още вечерта на същата вечер уведомили ответницата, че имат намерение да го закупят. Ищите твърдят, че на 22.08.2017г. отишли в офиса на ответницата, находящ се в, където сключили депозитен договор за блокиране продажбата на недвижимия имот, който бил подписан на бланка на агенция “Я.”, като заплатили и депозит от 2000 лева като се уговорили, че до 31.08.2018г. да сключат предварителен договор. През цялото време ищите разпитвали ответницата за евентуални проблеми, но последната ги уверила, че е проверила всичко и че ще снабди документите и че с изключение на една единствена тежест – ипотека към банката, която ще бъде погасена с покупната цена, други проблеми с апартамента няма. Ищите сочат, че предварителен договор бил подписан още на следващия ден – 23.08.2017г. на бланка на “Я.”, като ответницата действала по този договор в качеството си на пълномощник на продавача Ж.И.В.. Твърди се, че на 18.09.2017г.

ответницата избрала нотариуса – А.Д. и сама завела ищците при него, където последните се срещнали за първи път и с продавача Ж.В.. След изповядването на сделката отишли до ЦКБ, където превели сумата по сделката. След няколко дни взели нотариалния акт и започнали ремонтни дейности по апартамента, в които вложили всичките си спестявания, като дори се наложило да изтеглят и кредит, за да покрият разходите по него. Ищците твърдят, че до изповядването на сделката при нотариуса, същите преговаряли и разплащали изцяло и само с ответницата, в качеството ѝ на пълномощник, упълномощена с пълномощно рег. № 1586/2017г., заверено от Г.Б. – пом.нотариус при нотариус А.Д.. Твърди се, че в момента на продажбата – 18.09.2017г. не е имало вписана възбрана, а като “единствена тежест” върху имота, ответницата им е предоставила нарочна справка в една страница – само ипотеката към “Юробанк – Пощенска Банка” АД, за която ищците се съгласили да я погасят с извършеното плащане и да придобият имота, чист от тежести. Сочи се, че през 2019г. ищците научили, че срещу закупения от тях имот е насочено изпълнение от кредитор на тяхната продавачка – бивш неин съдружник, на когото същата дължала пари, както и че върху него предстои да бъде наложена възбрана. В исковата молба се твърди, че проданата им Ж.В. е прехвърлила собствеността върху същият имот още през 2009г. на сина си И.И.В., чрез дарение, като в момента на продажбата през 2017г. изобщо не е била собственик на имота. Кредиторът по изпълнителното дело П.Ш. завел срещу Ж.В. Павлов иск, исковата молба по който била вписана в СВ – Бургас през 2011г., а решението по нея след влизането му в сила – през 2013г. Сочи се, че дарението извършено от Ж. на сина ѝ е обявено за недействително, но само спрямо кредитора П.Ш., като спрямо всички трети лица, сделката за дарение е валидна и собственик след 2009г. на същия имот е И.В.. Твърди се, че по така образуваното изпълнително дело бил извършен опис, оценка и била насрочена публична продан за 29.12.2020г. като ищците били изправени пред опасността да бъдат изкарани на улицата от единственото им жилище. На 22.12.2020г., седмица преди извършване на публичната продан, ищците подписали споразумение с нотариуса, по силата на което той им изплатил сумата от 50 000 лв. Кредиторът от своя страна им поставил условие, че за да бъде спряно изпълнителното производство спрямо тях, същите следва да му заплатят сумата от 65 000 лв. По този начин, след като нотариусът им заплатил сумата от 50 000 лева, като обезщетение за допуснатата от него грешка, за която той твърди също, че е бил подведен от ответницата, ищците нямали избор и въпреки, че изплащали кредит в размер на 15 000 лв. за обзавеждане на жилището, със срок на изплащане 2022г., отново се наложило да събират пари в заем от познати и приятели, за да заплатят разликата от 15 000 лв. до поисканата от кредитора сума от 65 000 лв. за спиране на изпълнителното производство. Навеждат се доводи, че бидейки пълномощник на мнимия собственик Ж.В. към датата на продажбата 18.09.2017г., с поведението си, ответницата е осъществила спрямо ищците противоправни действия – деликт по умишленото им въвеждане в заблуждение относно статута на недвижимия имот и неговия реален собственик, наличието на изпълнително дело срещу упълномощилото я лице и им е спестила реалната заплаха относно потенциалното реализиране на купувания имот по реда на изпълнителното производство, в резултат на което същите претърпели имуществени и неимуществени вреди. Твърди се, че ответницата през цялото време е знаела за Павловия иск, предявен от кредитора на Ж.В. – П.Ш. за неин дълг към него, за проведения успешен иск от кредитора по отношение на дарението на процесния апартамент от Ж.В. на нейния син, както и за правните последици от него, а именно, че дарението е обявено за недействително само спрямо Ж., а за всички трети лица, вкл. и за ищците собственик на имота се явява нейния син И.В.. Застъпва се тезата, че явявайки се пълномощник на мнимия собственик – Ж.В., ответницата не е действала добросъвестно и умишлено е въвела в заблуждение ищците, с което е било въпрос на време да се стигне до публичната продан на апартамента им. Тя е подготвила и снабдила лично всички документи – скица, данъчна оценка, предварителен договор, действайки в двойно качество – от една страна като пълномощник на мним собственик и от друга като брокер по сделката. Ищците считат, че отговорността ѝ се утежнява от обстоятелството, че имайки пълномощно от Ж.В., тя продължава да продава имотите ѝ и след тази сделка, без парите от продажбата им да погасяват дълга на упълномощилото я лице към П.Ш.. Ангажират се писмени и гласни доказателства. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от 3 ответницата Я.И., чрез адв. Д.П., с която намират предявения иск за допустим, но неоснователен. Ответницата сочи, че дружеството ѝ е рекламирало процесния имот за сумата от 31 000 евро., което ищците са пропуснали да отбележат в исковата молба, като дори твърдят, че имотът е бил закупен по предложената от нея цена. Същата не оспорва факта, че е бил извършен оглед на имота и ищцата А. е заявила желанието си да го закупи.

Твърди се, че на 22.08.2017г. бил подписан депозитен договор /за блокиране продажбата на имот/ с продажна цена от 29 000 евро, по който е платен депозит в размер на 2000 лева и е определен срок за подписване на предварителен договор – 31.08.2017г. същият бил подписан на следващия ден, като продавачът бил представляван от ответницата. Платено било капаро в размер на 7867 лева, с което както сочи и ищцата били заплатени задълженията на продавачката за данъци и консумативни разноски по имота. На същата дата била платена и сумата от 1700 лева комисионна. Ответницата не оспорва факта, че към момента на подписване на тези два договора, продавачката Ж.В. е била в Г., което е наложило и да бъде представлявана от нея. Отрича да е била наясно с това, дали последната се е укривала, тъй като ѝ е било споделяно, че е там за лечение. Ответницата оспорва твърдението на ищите, че “движи всички сделки” на продавачката, както и твърдението, че не са искали преговори за цената, защото апартаментът бил обявен в рекламата за 31 000 евро, а самата тя издействала намаление от 2000 евро. Отрича да е била наясно и със споровете на продавачката с нейния кредитор. Според ответницата е безспорно и това, че към този момент на ищцата А. ѝ е било известно, че имотът е ипотекан, че със съдействието на ответницата са посетили банката – ипотекан кредитор и са се информирали за начина, по който ипотеката да бъде заличена. Соци, че към този момент никой не е имал съмнения, че ще възникне проблем със собствеността. Документите по сделката били предадени на нотариус А.Д. и продажбата била изповядана без никакъв проблем на 18.09.2017г. Ответницата сочи, че от съдържанието на нотариалния акт е видно, че сред приложените документи по сделката е и Решение № 296/21.10.2011г. на БОС по гр.д. № 568/2009г., което е вписано в СВ – Бургас на 30.05.2013г. С оглед на това твърди, че всички участници в нотариалното производство, включително и ищцата са знаели за този съдебен акт, като отделен остава въпроса, дали им са били разяснени правните последици от него и кой е следвало да им ги разясни. Ответницата твърди че самата тя не е имала представа за правните последици от Павловия иск, като допуска, че продавачката по сделката може би е била наясно с евентуалната възможност върху имота да се насочи принудително изпълнение. Според нея, единственото лице, което е било длъжно да знае, че този иск няма вещноправни, а облигационни последици и дава право на кредитора да насочи изпълнението си върху продадения имот и е следвало да предупреди купувача за евентуалните проблеми е нотариуса. Точно поради тази причина и последния, осъзнавайки пропуска си е подписал приложеното към исковата молба споразумение и е заплатил посочената в него сума. Ответницата навежда доводи, че в разглеждания случай, ищите не са проявили достатъчно грижа за защита на собствените си интереси, тъй като не са ползвали правна помощ. Застъпва становище, че тя в качеството си на брокер на недвижими имоти няма задължението и нужната квалификация да прецени, дали представените по сделката документи гарантират правата на собственост на купувача, като нейната работа се изчерпва с това да намери имот, отговарящ на критериите поставени от купувача и да го подпомогне при сключването на сделката. Брокерът обаче, не може да носи отговорност за нещо, за което е нужна юридическа квалификация. Ответницата оспорва изнесените от ищите твърдения за това, че същата е знаела за изпълнителните производства и дълговете на продавачката, поради което умишлено ги е измамила и вкарала в заблуда, за да осъществят въпросната покупка. Соци, че в тях липсва елементарна логика, тъй като изпълнителните дела, видно от документите приложените към исковата молба, са започнали най-рано през 2018г., поради което самата тя не е имало как да знае за тях към момента на продажбата. Единствено продавачът, предвид съдебните спорове би могъл да предвиди бъдещ проблем на купувача и отговорността е негова. Оспорва твърдението на ищите, че е продала други два имота на ищцата, като заявява, че е рекламирала единствено ремонтно хале с пристройка в гр. К., но до продажба не се е стигнало. Апартаментите в к-с С. пък нито били рекламирани, предлагани или продавани с посредничеството на дружеството. Освен това, от приложената справка било видно, че тези имоти също са възбрани две години след процесната продажба. Тъй като не е знаела за задълженията на продавачката на имота към трети лица, ответницата счита, че с работата си като брокер при сделки за недвижими имоти, нито е извършила действия по непозволено увреждане, нито престъпление, нито въвела по някакъв начин ищите в заблуждение, измама или ги е подвела да купят имота. Твърди, че след като нотариуса не е установил проблем при сделката, тя също се е доверила на неговата проверка и преценка. В тази връзка сочи, че възбраната върху имота е наложена две години по-късно на 15.08.2019г. от ЧСИ И.Б.. Ответницата счита, че това което е било нужно да знае като брокер касае задълженията по самия имот /сметки за вода, електричество и данъци/, като в същото време е направила нужното да съдейства за заличаване на ипотеката, да се снабди като пълномощник с

нужните документи, да ги предаде на нотариуса, който да изготви проекта за нотариален акт и да изповяда сделката. Сочи, че продавачката е присъствала лично на сделката, но никой не я попитал има ли задължения към други лица, и заради какво е провеждан съдебния процес по Павловия иск. Оспорва идентичността на приложената към исковата молба справка с тази представена при подписване на предварителния договор, освен това оставал открит въпроса как се е озовало съдебното решение в нотариалното дело. В заключение намира, че лично и в качеството си на управител на дружеството е изпълнила точно и добросъвестно задълженията си като посредник като не е извършила действия, с които да навреди на ишците. Счита, че ако някой следва да носи отговорност, то това са продавачът и нотариусът по сделката. Оспорва като неоснователна и претенцията за неимуществени вреди, като макар да признава, че ишците са преживели тревоги и притеснения две години след покупката на имота, намира, че такива не им се дължат на соченото основание - поради осъществяване от нея деликт. Твърди, че след като е разбрала от ишцата А. за наложената възбрана, две години след сделката, тя също изпитва човешко съчувствие и съпричастност, което ишците се опитват да превърнат едва ли не в съучастие в прикриване на факти, което не отговаря на обективната истина. Ангажира писмени доказателства. Претендира разноски.

В съдебно заседание ишците, чрез своя процесуален представител адв. С. молят за уважаване на предявените искове като основателни като на въпрос на съда изрично сочат, че поддържат същите на деликтно основание. Претендират разноски

В съдебно заседание, ответницата, чрез своя пълномощник адв. П. пледира за отхвърляне на иска като неоснователен.

След като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл.235, ал.2 от ГПК, намира за установено от фактическа страна следното:

Представен по делото е договор за продажба на държавен недвижим имот от 08.05.1991г., обективиращ покупко-продажба на апартамент, находящ се в, със застроена площ от 62, 67 кв.м., проведена по реда на Наредбата за държавните имоти, с продавач Общинския народен съвет и купувач Ж.В., за който имот страните не спорят, че е идентичен с процесния такъв притежаващ идентификатор по КККР на гр. Б..

Между страните не е спорно, че на 21.08.2017г. ишците, в качеството им на потенциални купувачи и ответницата, в качеството ѝ на представител на Агенция за недвижим имоти "Я." като търговец, осъществяващ посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти бил извършен оглед на недвижим имот – апартамент, находящ се в, с идентификатор по КККР на гр. Б..

Не е спорно, че в хода на огледа на имота, ответницата е уведомила ишците, че собственичката на имота се намира в Г. и тя е упълномощена да сключва сделки от нейно име. За последното свидетелства и приложеното по делото нотариално заверено пълномощно от 05.05.2017г., от което е видно, че сочената за собственик на имота - Ж.В. е учредила представителна власт на ответницата по силата на която същата да я представлява пред всички физически и юридически лица в страната, пред нотариус, включително и да сключва предварителни договори за покупко-продажба на изчерпателно посочени в пълномощното недвижими имоти, сред които бил и процесния апартамент № на първи жилищен етаж, находящ се в

По делото е представен депозитен договор, от съдържанието на който се установява, че на 22.08.2017г. Д.А., в качеството ѝ на купувач предала на ответницата и, в качеството ѝ на законен представител на Агенция за недвижими имоти "Я." ЕООД и посредник на продавача, сумата от 2000 лв., като депозит и гаранция за намерението си да закупи процесния имот, с уговорката, че при неявяване за сключване на предварителен договор в срок до 31.08.2017г. или едностранен отказ от сключване на такъв, депозитът ще бъде задържан. Уговорено било и че сумата ще бъде върната и при несклучване на предварителен договор поради причина, която не може да се вмени във вина на купувача в депозитния срок.

По делото е представена разписка от 23.08.2017г., която удостоверява предаване на сумата от 1700 лв. от ишца А. Г. А. на ответницата Я.И., за която е посочено, че представлява комисионна за покупко-продажба на процесния апартамент за сумата от 56 719 лв.

По делото е представен и предварителен договор за покупко-продажба на процесния апартамент, сключен на 23.08.2017г., между ответницата, в качеството ѝ на пълномощник на Ж.И.В., като продавач и ишците Д.А. и А.А. като купувачи. По силата на договора, ишците поели задължението за закупуват процесния имот за сумата от 29 000 евро., както и да сключат окончателен договор до 29.09.2017г. В раздел II, т.2 от предварителния

договор било удостоверено още, че купувачите към момента на подписване на договора са заплатили на продавача в брой сумата от 7867 лв. като задатък, обезпечаващ изпълнението на договора, която сума следва да бъде приспадната от продажната цена.

Не е спорно, а и се установява от приложения по делото Нотариален акт № отг., том, рег. №, дело отг. изготвен от нотариус А.Д., че ищците са придобили при режим на СИО, правото на собственост върху процесния недвижим имот, представляващ апартамент с площ от 62, 67 кв.м., находящ се в, срещу продажна цена в размер на 41 800 лв., както и че при изповядване на сделката присъствала продавачката на имота – Ж.В..

Представен е нотариален акт №, том отг., по силата на която Ж.В. е дарила на сина си И.И.В. процесния недвижим имот, както и Решение № 296 от 21.10.2011г. постановено по гр.дело № 568/2009г. на БОС, с което сключеният договор за дарение е обявен за недействителен по отношение на П.Н.Ш.. Решението е влязло в законна сила на 18.10.2013г.

От представеното Решение № III-655 от 23. 07.2019г. по в.гр.д. № 928/2019г. на БОС, както и останалите приети по делото и неоспорени от ответната страна доказателства - Становище на ЧСИ И. Б. по изп. дело № 298/2018г., Призовка за принудително изпълнение от 31.07.2020г. за насрочен опис, заявление от А.А. за насрочване на нов опис вх. № 5878/11.08.2020г. по изп. д. 513/2019г. на ЧСИ Г.М., протокол за опис на недвижим имот от 12.08.2020г. по изп.дело № 513/2018г. на ЧСИ Г.М., съобщение за изготвена оценка, постановление за назначаване на експертиза изх. № 9020 от 25.09.2020г. по изп.дело № 513/2018г. на ЧСИ Г.М., експертна оценка на имот с идентификатор, обявление от 20.11.2020г., се установява, че по молба на П.Ш. и въз основа на изпълнителен лист № 88 от 08.03.2011г. на ОС – Бургас, издаден по гр.д. № 334/2009г. на БОС е било образувано изпълнително производство - първоначално водено пред ЧСИ И.Б., а впоследствие пред ЧСИ Г.М. за суми, които Ж.В. е била осъдена да заплати на своя кредитор П.Ш. и в хода на което процесния имот е бил описан, оценен и била насрочена публична продажба.

От представеното по делото Споразумение от 21.12.2020г., сключено между А.Д., А.А. и Д.А. се установява, че А.Д. се е ангажирал да заплати по сметка на А.А. сумата от 50 000 лв. като ищцата Д.А. е декларирала, че с получаване на сумата по сметка на съпруга ѝ, че е платено и спрямо нея, според квотата ѝ. Страните са уговорили, че споразумението урежда окончателно всякакви възникнали облигационни отношения между тях по повод извършената покупко-продажба на процесния имот. За заплащане на сумата е представено платежно нареждане от същата дата.

Представено е Споразумение от 22.12.2020г., сключено между П.Н.Ш., А. Г. А. и Д. А. А., се установява, че ищците са поели задължение да заплатят на П.Ш. сумата от 65 000 лв., представляваща част от дълга на Ж.И.В. по изп. дело № 20207030400513 по описа на ЧСИ Г.М., образувано въз основа на изп. лист, с който длъжникът Ж.В. е осъдена да върне дадената ѝ в заем сума от вискателя П.Ш.. Уговорено е, че след заплащане на сумата, П.Ш. ще депозира молба за спиране на обявената публична продажба на процесния имот и няма да предприема за в бъдеще каквито и да е изпълнителни действия по него до изтичане на срока по чл.433, ал.1, т.8 ГПК. Вискателят е декларирал, че с приемане на плащането по споразумението е удовлетворен по отношение на правата му, произтичащи от уважения иск по чл.135 ЗЗД по гр.д. № 568/2011г. по описа на Окръжен съд – Бургас и няма да има никакви имуществени претенции по отношение на ищците. За заплащане на сумата от 65 000 лв. е представена операционна бележка от 22.12.2020г.

По делото не е спорно, че след заплащане на уговорената със споразумението от 22.12.2020г. изпълнителното производство е било спряно и процесния имот не е бил изнесен на публична продажба.

Въз основа на така установените факти, Бургаският районен съд, като съобрази приложимия закон, приема от правна страна следното:

Твърденията на ищците за постигнато съглашение с ответницата, в качеството ѝ на брокер да им съдейства за сключване на покупко-продажбата на процесния имот се подкрепят изцяло от събраните по делото писмени доказателства и обосновават извода, че страните са се намирали в правоотношение по договор за посредничество. За наличието му свидетелства, както депозитния договор от 22.08.2017г., така и разписката от 23.08.2017г. По силата на депозитния договор ищците са платили като гаранция /обезпечение/ сумата от 1700 лв. като гаранция /обезпечение/, че ще изпълнят задължението си по договора за посредничество, а именно да сключат предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – апартамент № ..., находящ се в

Процесното правоотношение следва да се квалифицира като търговски договор за

посредничество по чл.49 – 51 от ТЗ, вр. чл.288 ТЗ /в т.см. Решение № 37/27.04.2012г. по т.д. № 1143 по описа на ВКС за 2010г./ Клаузите уговорени в депозитния договор за предаване на сумата от 2000 лв. от ищците са неразделна част от този договор под формата на допълнителни съглашения. По своя правен характер не са регламентирани пряко в действаща законова норма /т.е. по своето естество попадат сред т.нар. ненаименовани договори, а в случая – част от договор/ Най-много общи черти имат с разпоредбата на чл.308 ТЗ – “Ако при сключване на договор една от страните е дала или обещала нещо, в случай, че се отметне, тя може да се откаже от договора, ако не е започнало изпълнението му”. Отметналата се страна е длъжна да заплати отменината, а ако я е дала при сключване на договора, тя я губи. Когато договорът се изпълни, отменината се връща или се прихваща. Тя се връща и при прекратяване на договора по взаимно съгласие. Институтът на отменината, изрично уреден в чл.308 ТЗ, се прилага и в отношенията между нетърговци – В т.см. Решение № 474 от 13.07.2010г. по гр.д.д. № 457 по описа на ВКС за 2009г.

Нормата на чл. 20 ЗЗД предвижда, че при тълкуване на договорите трябва да се търси действителната воля на страните, тълкувайки отделните уговорки във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите и добросъвестността. В тази връзка, когато е налице съмнение, неяснота или двусмисленост по установените в договора клаузи, в това число и по обема на правата и обектите, които следва да се придобият по конкретно сключения между страните договор, при тълкуването на тези клаузи следва да се има предвид и се изследват обстоятелствата, при които е сключен договора, породените към този момент отношения между страните и произтичащото от това поведение на последните, както и това след сключването му, които обстоятелства водят до цялостно изясняване на действителната воля на страните. Следователно, при търсене на действителната обща воля на страните по сключения договор, следва да се съобразят обстоятелствата при сключването, както и изявленията и поведението на страните, предшестващи и последващи сключването на последния. Този принцип, отнасящ се до приложението на чл. 20 от ЗЗД и следващият се от тази норма правен режим на тълкуване на двустранните договори, е възприет трайно в съдебната практика на ВКС /решение № 502/26.07.2010 г. по гр. д. № 222/2009 г. по описа на ВКС, IV г. о.; решение № 89/17.07.2009 г. по гр. д. № 523/2008 г. по описа на ВКС, II то, решение № 38/ 27.02.2012 г. по гр. д. № 1227/2011 г. по описа на ВКС, II г. о.; решение № 788/15.12.2005 г. по гр. д. № 513/2004 г. по описа на ВКС, II го, постановено по реда на ГПК (отм.);/. В тази насока тълкувайки правоотношението внесено като предмет на делото въз основа на всички представени доказателствата и твърдения в тяхната цялост по реда на чл. 20 ЗЗД, съдът намира, че депозитния договор не представлява самостоятелен и отделен договор, а уговорка за даване от клиента на сума като гаранция /отменинина/, обуславяща задържането ѝ при отказ /неявяване/ за сключване на предварителен договор. В действителност представлява допълнително съглашение към един вече сключен договор за посредничество, с които се поемат права и задължения във връзка с вече конкретно индивидуализиран имот.

Твърденията на ищците за осъществена от ответницата фактическа дейност по набавяне на документи за имота, придружаването им до офис на банката – ипотекарен кредитор, както и разписката от 23.08.2017г., удостоверяваща получена от последната комисионна за поетото от нея задължение да съдейства за създаване на условия и сключване на проектирания договор за покупко-продажба, свидетелстват за наличие на договор за търговско посредничество между страните. Договорът за посредничество е неформален и консенсуален договор, за който не е необходима писмена форма и наличието на договорна връзка може да се установява с всички допустими доказателствени средства. По силата на този договор търговският посредник се задължава срещу възнаграждение да извърши необходимото за сключването на търговската сделка. Предмет на договора е преследването на определен резултат-свързването на страните и подпомагането им да сключат сделката. Подготовката на сключване на договора не предполага непременно непосредственото участие на посредника при преговорите. Достатъчно е сключването на договора да е в резултат на свързването на страните по него от страна на посредника. В тази сделка посредникът не участва като представител на някоя от страните. Той не действа при сключването на сделката, нито от свое, нито от чуждо име. Той не е упълномощен да приема или прави плащания или изпълнява други задължения на търговеца. Посредническият договор може да бъде сключен преди, по време на или дори и след изпълнение на сделката. Търговският посредник има двойна функция. Макар и в договорни отношения с една от страните по проектирания договор, той работи и за двете страни, когато посредничи за сключването на договора. Търговският посредник съдейства за сключването на сделките, издирва страните, установява връзки между тях, създава условия за сключването на сделката

без да бъде упълномощен да сключва сделката, т. е. извършва една фактическа дейност. За сключването на договора за търговско посредничество не се изисква определена форма. За да бъде сключен договора е необходимо да е налице постигнато съгласие между възложителя и търговския посредник. Основната задача на търговския посредник се състои в събирането на двете страни и удостоверяване на сключването на сделката, за което е длъжен да положи грижата на добрия търговец, но ако не успее да осъществи резултатно посредничество, това не е неизпълнение на неговото задължение. Единствено дължи осъществяването на фактически действия по посредничеството. Търговския посредник по правило не участва в самото сключване на договора.

Съдът приема за безспорно по делото, че предметът на сключеният между страните договор за посредничество е бил реализиран чрез изповядване на покупко-продажбата на имота на 28.09.2017г., след оказаното съдействие от страна на ответницата за постигане на съглашение между страните по сделката, снабдяване с информация и документи за имота (в този смисъл и постоянната съдебна практика в решение № 37/27.04.2012г., т.д. № 1143/2010г. на I Т.О. на ВКС и решение № 54/10.09.2010г., т.д. № 267/2009г. на II Т.О. на ВКС.)

Представените по делото писмени доказателства – нотариален акт за дарение на недвижим имот № ..., том, рег. №, дело №, както и справка № 1466319/25.11.2021г. по персоналната партия на Ж.В. обуславят извода, че правото на собственост към момента на изповядване на покупко-продажбата от 28.09.2017г. не е принадлежало на Ж.В., а на нейния син. Това е така, тъй като последната се е разпоредила с апартамента през 2009г. като го е дарила на сина си, а по предявен иск с правно основание чл.135 ЗЗД от неин кредитор – П.Ш. е било проведено успешно исково производство, исквата молба по което е била вписана през 2011г., а решението влязло в законна сила през 2013г. В същата насока са и мотивите изложени в Решение № III -655 от 23.07.2019г. по в.гр.д. № 928/2019г. на БОС, с което е прието, че имотът следва да се счита за част от патримониума на Ж.В. по отношение на вискателя Ш. за целите на образуваното изпълнително производство.

Ищците обосновават претенцията си за присъждане на обезщетение за имуществени и неимуществени вреди с твърдението, че ответницата е осъществила спрямо тях противоправни действия – деликт по умишленото им въвеждане в заблуждение относно статута на недвижимия имот, неговия реален собственик, наличието на изпълнително дело срещу упълномощилото я лице и не ги е уведомила за реалната заплаха относно потенциалното реализиране на купувания имот по реда на изпълнителното производство, с което им е нанесла имуществени и неимуществени вреди.

Съдът намира така предявените искове за неоснователни по следните съображения:

С Определение № 987 от 21.08.2015г. по гр.д. № 1474/2015г., ВКС е дал отговор на материалноправния въпрос “наличието на договор между страните изключва ли приложението на деликтната отговорност, ако вредата е настъпила не от неизпълнение на задължения по договора, а от факти и обстоятелства, осъществяващи фактическия състав на деликт”. С Решение № 188 от 15.06.2012г. на ВКС по гр.д. № 1121/11г. на Трето ГО на ВКС е прието, че основанието на иска се определя от фактите и обстоятелствата, при осъществяването на които правния субект е претърпял вреда. Ако увреждането е в пряка причинна връзка с пълното неизпълнение, лошото или неточно изпълнение на задължения по договор, то и отговорността, вкл. и обезщетението за изправната страна са следствие на договорно правоотношение. Когато обаче увреждането не е в резултат от неосъществяване на очакван резултат по едно съществуващо облигационно отношение, а е неизпълнение на общото задължение на всички към всички, произтичащо от закона, да не се вреди другиму, тогава отговорността е деликтна.

В настоящия случай изложените от ищите твърдения са за претърпени от тях неимуществени вреди – тревоги и притеснения и имуществени вреди – сумата от 15 000 лв., която са заплатили по споразумението от 22.12.2020г. на вискателя по изпълнителното дело, които вреди се явяват пряка последица от това, че реалния собственик на имота се е оказал друг, както и че е съществувала реална възможност имотът им да бъде изнесен на публична продажба, вследствие успешно проведения Павлов иск от страна на кредитора на Ж.В..

Независимо, че като страна по договора за покупко-продажба на процесния имот, в качеството ѝ на продавач по сделката при нотариуса се е явила Ж.В., то съдът няма основание да приеме, че продажбата е нищожна. Договорът за покупко-продажба е действителен договор, който обаче не поражда вещен ефект по отношение на неговите

приобретатели - ищите, тъй като действителният собственик на имота не е загубил своите права. От друга страна обаче, доколкото не е бил реализиран целеният с договора за покупко-продажба правен резултат, то е налице основание да се приеме, че не е бил реализиран и целеният резултат с възлагането за посредническата услуга резултат, поради което и обезщетението за изправната страна следва да бъде на договорно, а не на деликтно основание.

В случая обаче ищите не твърдят вредата да е настъпила при неточно изпълнение на задължения по договора за търговско посредничество, т.е. увреждането да е реализирано като неосъществен, но дължим резултат по съществуваща облигационна връзка. Следователно не се касае за неизпълнение на общото задължение произтичащо от закона да не се вреди другиму. Ето защо, вредите, които ищите твърдят за настъпили в собствения си патримониум не могат да се търсят на деликтно основание, тъй като договорната отговорност изключва деликтната. /в този см. и Решение № 462 от 11.04.2016г. по гр.д. № 1474/2015г. на ВКС./

По така изложените съображения, исковете са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

При този изход на спора, на основание чл.78, ал.3 ГПК в полза на ответната страна следва да бъдат присъдени направените в хода на производството разноски за заплатен адвокатски хонорар в размер на 1300 лв.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковете на А. Г. А., ЕГН ***** и Д. А. А., ЕГН *****, двамата с адрес, срещу Я. Д. И., ЕГН *****, с адрес, за осъждането на ответницата да заплати на всеки от тях сума в размер на 7500 лв. - обезщетение за имуществени вреди, представляваща платената общо от тях цена в размер на 15 000 лв. при подписване на споразумение от 22.12.2020г. с кредитора П.Н.Ш. – взыскател по изпълнително дело № 513/2018г. по описа на ЧСИ Г.М. за спиране на публичната продажба за продажбата на купения от тях недвижим имот, представляващ апартамент в, с идентификатор по КKKP на гр. Б. по същото изпълнително дело и за осъждането на ответницата да заплати на всеки един от тях сума в размер на 2500 лв., от общо претендирана сума от 5000 лв., представляваща обезщетение за неимуществени вреди за претърпени стресове, страхове и страдания, ведно със законната лихва върху претендираната главница до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА А. Г. А., ЕГН ***** и Д. А. А., ЕГН *****, двамата с адрес, да заплатят на Я. Д. И., ЕГН *****, с адрес, сумата от 1300 лв. (хиляда и триста лева), представляващи съдебно-деловодни разноски за заплатено адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба в двуседмичен срок от получаване на препис пред Бургаският окръжен съд.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____