

РЕШЕНИЕ

№ 1500

гр. Русе, 26.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Надежда М. Александрова

при участието на секретаря Борянка Г. Тончева
като разгледа докладваното от Надежда М. Александрова Гражданско дело
№ 20234520101372 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД, вр. чл. 51 от ТЗ от РЕАЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД против Я. Н. П. за заплащане на сумата 1875.00 лева, представляваща остатък от възнаграждение за посредничество при покупка на недвижим имот, осъществено от ищеца.

Ищецът твърди, че на 27.06.2022 година ответникът подписал протокол, в който има страни, предмет, задължения на брокера и кандидата за покупка с ясно изписани права и задължения на страните, като целта е всяка от страните да извърши необходимите действия за постигане на целения резултат от страните- покупко- продажбата на недвижим имот. В протокола имало таблица, озаглавена „списък на огледаните имоти“, в която е записан посещения от ответника обект - 3- стаен апартамент в бл. Ш*, вх. Г, ет. 8, посочени били също датата на огледа - 27.06 и обявената цена на обекта- 50950 €. Протоколът бил подписан от кандидата Я. Н* П.. Той поел задължение при подписване на предварителен договор за предложен от брокера имот, а ако такъв не се подписва - при нотариално изповядване на сделката, да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 3 % от цената на имота, но не по- малко от 900 лева. Ищецът изпълнил поетите задължения, посочени в протокола, като организирал и посредничил при водене на преговори между кандидата и потенциалния продавач, защитил правата и интересите на купувача, съдействал и цената от 50 950 евро след дискусия с продавача била намалена на 49 000 евро.

Ищецът твърди, че на 07.07.2022 г. бил подписан предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, наречен в скоби „стоп капаро“. В предварителния договор ищецът, в качеството на посредник на продавача, а ответникът като купувач, уговорили предмета на договора, цената и начина на плащане. Индивидуализиран бил предметът на договора като е записано, че посредникът на продавача предлага на купувача следния недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № 13, вход Г, етаж 8, блок Ш*, комплекс В** - И* в град Русе състоящ се от две

стаи, дневна, кухня, входно антре, две черни антрета, баня, клозет, дрешник и два балкона със застроена площ 77.75 м2, заедно с избено помещение № 21 с площ 3.55 м2, а по данни от АГКК представляващ самостоятелен обект в сграда: 63427. 1.222. 1. 102 с адрес: гр. Русе, ул. Т*** 8, вх. 4, ет. 8, ап. 24, при граници и съседи подробно описани в НОТАРИАЛЕН АКТ № 114, том IV, дело № 533 от 17.10.2003 г.

В т. 1.2 от същия раздел е посочена цената- 49 000 €, а в т. 1.3 е посочено, че при подписване на договора купувачът се задължава да заплати на посредника на продавача авансово, като гаранция за намеренията си, сумата от 1000 лева, която след подписване на окончателен договор за покупко- продажба с продавача на имота, ще бъде приспадната от общата дължима сума, посочена в т. 1.2. Сумата 1000 лева била заплатена от ответника за което е издадена фактура.

Ищецът твърди, че след изповядване на сделката по нотариален ред поканил ответника да изпълни задължението си и да заплати сумата 1875 лева, представляваща остатък от задължението за заплащане на възнаграждение за извършено посредничество при покупка на имот, посочено в процесния протокол от 27.06.2022 год. в размер на 3% от продажната цена на имота. Тъй като ответникът отказал да плати възнаграждение, ищецът изпратил писмена покана чрез ЧСИ В* Н* с вх. № 11540/19.09.2022 г., която била връчена лично на ответника на 20.09.2022 г.

Освен всички правоотношения с ответника, ищецът по силата на договор за партньорство с УНИКРЕДИТ БУЛБАНК АД, съдействал на ответника да получи ипотечен кредит за закупуване на този имот, като той също е заявил това си желание чрез попълване на така наречения „талон" в банката.

Ищецът счита, че по силата на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот и протокола за извършен оглед на недвижим имот, между страните е извършено договаряне, в което в качеството на посредник и брокер е представляваното от управителя дружество РЕАЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 117691491, а ответникът е кандидат и купувач. При подписването страните са имали за цел да извършат сделка по нотариален ред за покупко- продажбата на определения в договора имот. С процесните договори било уговорено, според ищеца, че заплатената от ответника сума 1000 лева е част от дължимата 2875 лева, представляваща 3% от стойността на сделката от 49 000 €.

Ответникът дава отговор, оспорва предявения иск, като моли същият да бъде отхвърлен и да му бъдат присъдени направените разноски. Твърди, че не е сключвал договор за посредничество с ищеца, че през цялото време е приемал човека, който му показал апартамента, за пълномощник на продавача. Прави възражение за прихващане с платената от него сума 1000.00 лева като гаранция, че ще закупи предложението му имот.

Съдът, след като прецени събраните в процеса писмени доказателства, поотделно и в съвкупност, и въз основа на своето вътрешно убеждение, прие за установено от фактическа страна следното:

Установява се от протокол за извършен оглед на имот, че на 27.06.2022 год. брокерът В** Н* П***, представляващ РЕАЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД И Я. Н. П. са извършили оглед на тристаен апартамент в бл. Ш*, вх. Г, ет. 8, чиято обявена цена е 50 990 евро.

Тълкувайки уговорките в протокола, съдът намира, че на първо място това е договор между П*** и П., първият действащ като брокер, тъй като задълженията на брокера включват да

извършва огледи, каквото действие е присъщо на физическо лице, а не на юридическо. Нещо повече, най-отдолу е положен подпис от В** П*** в лично качество. Не е посочено дружеството като договарящ, не е положен печат, а ако П*** действаше като търговски пълномощник, то съгласно чл. 26, ал. 4 от ТЗ, П*** би следвало да се подпише като към името на упълномощителя си да добави своето име и това, че е пълномощник. Следователно изводът, който се налага е, че страна по договора не е ищецът, а В** П***.

Този извод се потвърждава от останалите действия, които са извършени.

В следващото, представено от ищеца, писмено доказателство, наречено „Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот (стоп-капаро)“ дружеството, респективно В** П***, който е подписал договора в лично качество, а не като представляващ дружеството, нито като пълномощник, действа като посредник на продавача. Това обстоятелство води до извод, че посреднически договор въобще не е сключван и съвсем основателно ответникът е бил заблуден, че преговаря с пълномощник на продавача. Така остават недоказани твърденията в исковата молба, че ищцовото дружество е било посредник при покупка на недвижим имот и на това основание му се дължи възнаграждение.

Не се доказва и твърдението в исковата молба, че РЕАЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД е издало фактура за получената сума от 1000 лева.

Съдът, след преценка на доводите на страните и събраните в производството доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от правна страна следното:

Предмет на договора за посредничество е постигането на определен резултат – свързване на страните и подпомагането им да сключват договори. В тази сделка посредникът не участва като представител на някоя от страните, не действа при сключване на сделката нито от свое име, нито от чуждо име. В случая нормите на договора за поръчка и комисионния договор не са приложими дори и субсидиарно, доколкото посочените договори имат различно съдържание.

Основната задача на търговския посредник се състои в събирането на двете страни и удостоверяване сключването на сделката, за което той трябва да положи усилията и грижата на добрия търговец. Със сключване на сделката, за която търговския посредник е посредничил, за него се поражда правото на възнаграждение.

От данните по делото съдът приема, че ищцовото дружество на първо място не е страна по договор за посредничество при покупка на недвижим имот, нито се събраха доказателства то по някакъв начин да е съпричастно към покупката на имота в бл. Ш*, вх. Г, ет. 8. Нещо повече- предварителният договор е сключен между ответника и В** П*** в качеството му на посредник на продавача.

Относно характера на предварителния договор- той трябва да съдържа основните белези на окончателния договор- предмет и цена. Страни по договора са бъдещите продавач и купувач. От представения по делото предварителен договор става ясно, че В** П*** действа като представител на продавача. Той само предлага на купувача недвижим имот. Купувачът заплаща авансово като гаранция сумата 1000 лева, срещу което посредникът се задължава да не води преговори с други лица.

Налице е тотално неразбиране на значението на термина „капаро“. Платената сума 1000 лева гарантира единствено спиране на предлагането и продажбата на имота на други лица. Капаро

не е давано, нито има подобна уговорка.

Терминът “капаро” няма легална дефиниция в българското право. В зависимост от функциите, които са му придадени, капарото може да има правно значение на:

Задатък - Сумата, получена като задатък, служи като обезпечение на поетите задължения, че договорът ще бъде сключен при условията, за които са се договорили. Когато една от страните е в неизпълнение на договора, задатъкът дава възможност на изправната страна да се откаже от договора, като ѝ дава възможност съответно да задържи получената като задатък сума (ако изправната страна е продавачът) или да иска дадената сума в двоен размер (ако изправната страна е купувачът).

Отметнина - отметнината е институт на търговското право, но намира приложение и в отношенията между нетърговци. Отменината, както и задатъкът, представлява обезпечение на поетите с договора задължения. Основната разлика между двете е, че когато в предварителния договор страните са уговорили отметнина, всяка от страните може да се откаже от сключения договор, а не само изправната страна. В случай че се откаже продавачът, той връща двойният размер на получената сума, а ако се откаже купувачът - той губи дадената сума.

Всяка от страните по предварителния договор може да предяви иск за сключване на окончателен договор на основание чл. 19, ла. 3 от ЗЗД. Това право може да се упражни, стига договорът да не е развален, посредством упражняване правото на отказ от него, на някоя от страните при хипотезите посочени по-горе.

Не се събраха доказателства нито ищецът, нито брокерът П*** да са изпълнили което и било от поетите и твърдени задължения- не е информирал за състоянието на местния пазар ответника, нито твърди, че го е направил; не е правил подбор на имоти; не е организирил преговори, а напротив- сам представя доказателства, че в качеството на посредник на страна е подписал с другата договор и чак след това се е срещнал с единия от собствениците на имота, което автоматично изключва изпълнение на това задължение; не е проверявал изправността на всички документи, необходими за продажбата; не е проверил имота за тежести и възбрани; не е изготвил и представил проект на предварителен договор с продавача, който при одобрение от купувача се подписва. Неизпълнимо задължение е поставено пред брокера- да гарантира получаването от кандидата (бъдещия купувач) на нотариален акт, издаден на негово име или на името на лице, което той посочи, като осигури нотариално оформяне на сделката. Брокер не може да гарантира получаване на нотариален акт, защото сключването на договор под формата на нотариален акт зависи от волята на страните по него, каквато посредникът, още по- малко брокерът е.

При това положение и на още едно основание съдът намира предявения иск за неоснователен. Дори и да се приеме, че е сключен посреднически договор, то посредникът е изправна страна по него и не му се следва възнаграждение.

Предвид неоснователността на предявения иск, съдът не следва да се произнася по направеното от ответника възражение за прихващане.

Страните са заявили претенции за разноски, ответникът е представил списък съобразно чл. 80 от ГПК, видно от който са направени такива за адвокатски хонорар в размер на 500.00 лева. Доказателство за извършването им е приложеният към отговора на исковата молба договор за правна защита и съдействие, в който е уговорено и посочено, че е платено в брой адвокатско

възнаграждение. На основание чл. 78, ал. 3 от ГПК и съобразно изхода от делото, ищецът следва да му заплати сумата 500.00 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от РЕАЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 117691491, седалище и адрес на управление: с. Долно Абланово, област Русе, ул. А.С. № 36, законен представител: В*ка С** П***а против Я. Н. П., ЕГН *****, адрес: гр. Русе, ул. Н.Т. № 1, вх. 3, ет. 2 иск за заплащане на сумата 1875.00 лева, представляваща остатък от възнаграждение за посредничество при покупка на недвижим имот, осъществено от ищеца.

ОСЪЖДА РЕАЛ БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 117691491, седалище и адрес на управление: с. Долно Абланово, област Русе, ул. А.С. № 36, законен представител: В*ка С** П***а да заплати на Я. Н. П., ЕГН *****, адрес: гр. Русе, ул. Н.Т. № 1, вх. 3, ет. 2 сумата **500.00 лева**, представляваща разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Русенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____