

РЕШЕНИЕ

№ 337

гр. Пловдив, 12.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, XIV СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анна Ив. Иванова

Членове: Иван Ал. Анастасов

Цвета Б. Борисова

при участието на секретаря Валентина П. Василева
като разгледа докладваното от Цвета Б. Борисова Въззивно гражданско дело
№ 20235300503327 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 258 - 273 от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба от С. Р. П., ЕГН ***** против Решение № 4182/20.10.2023г., постановено по гр.д. № 3610/2023г. по описа на Районен съд Пловдив. С оплакване за неправилност на първоинстанционното решение поради нарушение на процесуалните правила и необоснованост, жалбоподателят иска от въззивния съд да отмени обжалваното решение. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът по жалбата „Фокус риъл естейт“ ООД, ЕИК ***** заявява становище за неоснователност на жалбата и иска потвърждаване на обжалваното решение. Претендират се разноски.

След преценка на събраните по делото доказателства във връзка със становищата на страните, окръжният съд приема следното:

Въззивната жалба е подадена в предвидения от закона срок от лице, имащо право на жалба и е процесуално допустима. Разгледана по същество, същата е неоснователна по следните съображения:

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от релевираните основания в жалбата.

Настоящият състав намира обжалваното решение за валидно и допустимо, поради което дължи произнасяне по същество на правния спор в рамките на заявените във въззивната жалба доводи.

При въззивната проверка за нарушение на императивни материалноправни норми при постановяването му и при проверка на неговата правилност по изложените в жалбата оплаквания Пловдивски окръжен съд намира следното:

Производството е образувано по обективно, кумулативно съединени иски с правна квалификация чл. 55, ал. 1, пр. 3- то ЗЗД, вр. чл. 88, ал. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД от С. Р. П. срещу „Фокус Риъл Естейт“ ООД, с които се претендира ответникът да бъде осъден да заплати на ищеца сума в размер от 2000 лева, представляваща предадена сума при отпаднало основание поради развалянето на сключения между страните Договор за гаранция и сума в размер от 23.33 лева., представляваща мораторна лихва върху главницата, дължима за периода 27.01.2023 год.- 09.03.2023 год. вкл., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда / 10.03.2023 год./ до окончателното ѝ заплащане.

Ответникът оспорва иска като твърди, че същият е недопустим, евентуално неоснователен, тъй като ответното дружество е изпълнило задълженията си по договора за гаранция. Ответникът моли съда да отхвърли изцяло исковете, като претендира направените от него разноски по делото.

С постановеното по спора Решение № 4182/20.10.2023г. по гр.д. № 3610/2023г., първостепенният съд е приел исковете за неоснователни.

Пред настоящата инстанция не се повдига спор относно установените от РС обстоятелства, както следва:

Безспорно е и се установява от приложения Договор за гаранция от 18.11.2022 год., че срещу предоставената от ищеца сума от 2 000 лева ответникът е поел задължение да договори условията за покупката на имота. Уговорените параметри на сделката включват конкретен недвижим имот и продажна цена в размер на 76 000 евро.

Не се оспорва от страните, че сумата от общо 2000 лева е предадена ищеца на ответника.

Установено е, че ищецът е изпратил покана за доброволно изпълнение чрез ел.поща на 24.11.2022г., нотариална покана, връчена по реда на чл.47, ал.5 ГПК на 19.01.2023г., както и съобщение по Вйбър до В.Д., получено на 17.02.2023г., с което още веднъж е даден допълнителен срок от 3 дни за изпълнение по чл.87, ал.1 ЗЗД.

В хода на първоинстанционното производство са разпитани трима свидетели – Т.П.а, Е.А. и В.Д..

Спорен пред настоящата инстанция е въпросът дали ответникът е изпълнил поетите с Договора от 18.11.2022 год. задължения, неизпълнението на които предпоставя правото на ищеца да развали договора, респ. връщане на предадената сума. В тази връзка ПОС намира следното:

За да се счита договорът за развален от страна на С. П., следва да е налице виновно неизпълнение от страна на ответника. Видно от приложения по делото Договор за гаранция, „Фокус риъл естейт“ ООД се е задължило да договори условията за покупко-продажба на недвижим имот – двустаен апартамент в гр.*****. Параметрите на бъдещата сделка са посочени в т.2 от същия договор, а именно продажната цена да е в размер на 76 000 евро. В т.3 от Договора е посочено, че при постигане на посочените параметри на сделката, възложителят възлага на посредника да предаде на собственика на имота половината от сумата – 1 000 лв., и се задължава в срок до 25.11.2022г. да сключи предварителен договор или нот.акт за покупко-продажба на имота. При постигане на посочените параметри, посредникът задържа останалата част от платената гаранция – 1 000 лв., като възнаграждение по договор за посредничество, сключен с посредника. Според т.6 от Договора в случай, че възложителят не сключи предварителен или окончателен договор за покупко-продажба при уговорените срок и условия, ще се счита, че посредникът е изпълнил задълженията си по договора за посредничество и възложителят губи предадената гаранция като неустойка за неизпълнение на задълженията си.

От разпитите на свидетелите, а и самият ищец не оспорва, че ответникът е поел задължение в качеството му на посредник за сключването на покупко-продажба на желания от С. П. недвижим имот- двустаен

апартамент в гр.*****, при цена от 76 000 евро и това задължение е изпълнено. В подкрепа на твърденията, че 3-тото лице-продавач и брокерската агенция са искали по-голямата част от сумата да бъде предадена на ръка, са показанията на свидетелите Т. П.а и Е. А.. В договора обаче не е уговорен начин на плащане на въпросната продажна цена. Съгласно чл.164, ал.1, т.5 ГПК свидетелски показания се допускат във всички случаи, освен ако се отнася за установяване на писмени съглашения, в които страната, която иска свидетелите, е участвала, както и за тяхното изменение или отмяна. Забраната за установяване на договори, в които страната, която иска свидетелите, е участвала, както и за тяхното изменяване или отменяване, със свидетелски показания по чл. 164, ал. 1, т. 5 ГПК е досежно формалните договори, сключени в писмена форма. При наличие на писмен договор не може със свидетели да се доказва, че впоследствие страните са се съгласили да изменят съдържанието на договора или да го отменят. Преодоляването на посочената забрана е уредено в разпоредбата на чл. 164, ал. 2 ГПК - свидетелски показания са допустими, ако страните изразят съгласие свидетелите да бъдат допуснати за посочените обстоятелства /Решение № 155 от 13.10.2010 г. по т. д. № 1113/2009 г., т. к., ii т. о. на ВКС/. В случая поисканите от ищеца свидетели са допуснати за установяване на „факти и обстоятелства по комуникацията на страните в хода на (не)изпълнение на Договора“. Не може да се направи извод за наличие на изрично съгласие на страните, че допуснатите свидетели се разпитват с цел установяване на последващи изменения в съдържанието на договора. В противовес на показанията на свидетелите П.а и А. е разпитът на Д.. Така както Д. е служител на ответното дружество, с оглед на което следва да се преценят нейните показания, така и гласните доказателства на свидетелите на ищеца следва да се ценят с оглед разпоредбата на чл.172 ГПК - Т.П.а е съпруга на ищеца, а Е.А. живее на съпружески начала с майката на Т.П.а. Следователно от събраните показания не се установява, че впоследствие като условие за сключване на сделката за покупко-продажба е поставено предаването на по-голямата част от цената на ръка, а не по банков път. Договарянето на определен начин на плащане въобще не е предмет на сключения между страните договор за гаранция. Същото се отнася и по отношение на евентуалния мотив на С. П. за сключване на договора, изразяващ се в съдействие от страна на ответника за отпускането на кредит в полза на ищеца.

Всички тези твърдяни уговорки между страните не могат да се доказват чрез свидетелски показания, а следва да са обективирани в писмено съглашение – или в първоначално сключения договор, или в последващ анекс към него. Освен липсата на писмена уговорка за начина на плащане на продажната цена, договорът не съдържа и клаузи, съответно задължение за ответното дружество да осигури съдействие за банково кредитиране на ищеца. Ето защо тези твърдения остават недоказани.

На следващо място, не се споделя възражението на жалбоподателя за неизпълнение на договора от ответника в частта относно предаването на сумата от 1000 лв. на продавача. Вярно е, че за предаването на тази сума, ищецът има право да поиска издаването на разписка, но нито в закона, нито в процесния договор е вменено такова задължение. Няма пречка този факт да се установи чрез свидетелски показания, както е и в случая – от св.Д.. Даването на последващ отчет на ищеца за предаването на тази сума не е уговорено в договора. Следователно, не е доказано виновно неизпълнение на договорните задължения от страна на ответника.

Поради гореизложеното, първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено, а жалбата – оставена без уважение.

Изходът на спора налага присъждане на разноски в полза на въззиваемата страна в размер на 1 500лв., представляващи адвокатско възнаграждение.

По изложените съображения съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 4182/20.10.2023г., постановено по гр.д. № 3610/2023г. по описа на Районен съд Пловдив.

ОСЪЖДА С. Р. П. с ЕГН ***** да заплати на Фокус Риъл

Естейт ООД с ЕИК ***** сумата от 1 500 лева, представляваща разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____