

РЕШЕНИЕ

№ 3421

гр. ..., 06.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 165 СЪСТАВ, в публично заседание на осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСИМИР В. СОТИРОВ

при участието на секретаря ВАЛЕРИЯ Й. ДИМИТРОВА
като разглежда докладваното от КРАСИМИР В. СОТИРОВ Гражданско дело
№ 20221110133855 по описа за 2022 година

РЕШИ:

РЕШЕНИЕ

№ ... / ...

06.03.2023 г., гр...

В ИМЕТО НА НАРОДА

Софийски районен съд, 165 граждански състав, в открито заседание, проведено на осми февруари две хиляди двадесет и трета година, в следния състав:

Председател: Красимир Сотиров

при секретаря: Валерия Димитрова, като разглежда докладваното от съдия Красимир Сотиров гр.д. №33855 по описа за 2022г. на СРС, 165 състав, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на по чл.422 от ГПК вр. чл.93 от ЗЗД.

Образувано е във връзка с постъпила в срок в съда искова молба от Т. В. В., чрез адв. П. Г. от САК, срещу, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр.....,

представлявано от В. П.- Управител, във връзка с указания по реда на чл.415, ал.1, т.1 от ГПК, с която се претендира да се установи със сила на пресъдено нещо дължимостта по отношение на ответника на сумата от 4 000 лв., представляваща гаранционен депозит по Договор за посредничество за покупко- продажба на недвижим имот от 04.04.2021г. и Договор за гаранция при покупка на недвижим имот от 04.04.2021г., за която сума е налице издадена заповед за изпълнение по реда на чл.410 от ГПК по ч.гр.д. № 61563/2021г. на СРС, 165 състав. Ищецът твърди, че на 04.04.2021г. страните са сключили договор за посредничество по силата на който ответникът се е задължил да посредничи при закупуването на недвижим имот, представляващ първи етаж от къща, находяща се в гр....., със застроена площ от 103,93 кв.м., състоящ се от дневна, две спални, кухня и други сервизни помещения, заедно с мазе- механа, с площ от 11,39 кв.м. и килер с площ от 2,06 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, построена в парцел VII-, кв.105 по плана на гр....., при съседи: от три страни- улица и парцели VIII-..... и VI-..., с площ от 1103 кв.м., заедно с ½ ид.ч. от дворното място, съставляващо парцел VII-....., описани в НА №83/13.07.1994г., том LXXXI, н.д. №16132 на Нотариус и НА №91/13.07.1994г., том LVI, н.д. №11105 на Нотариус, Изложени са твърдения, че на същата дата е сключен и договор за парична гаранция, въз основа на който ищецът е предоставил депозит от 4 000 лв. за да бъде спрян имотът от продажба и като потвърждение на намерението за закупуване на имота. Съгласно процесния договор за гаранция страните е следвало да сключат предварителен договор за покупко- продажба на имота до 18.04.2021г., а окончателен до 10.05.2021г. Процесният имот е следвало да бъде закупен на цена от 100 000 евро, като паричната гаранция е оставала в полза на посредника, в случай че бъде договорена тази цена или ищецът се откаже от закупуването на имота. Твърди се, че ответното дружество не е изпълнило задължението си да посредничи за закупуването на посочения етаж от къща заедно с ½ ид.ч. от правото на собственост върху дворното място, поради което не са били сключени целените сделки. С изпратена до ответника нотариална покана от 01.10.2021г. е направено искане за възстановяване на депозит, което е останало неудовлетворено, поради което се предявява съдебно исковата претенция и се претендират разноски.

В законен срок по делото е постъпил отговор на искова молба от ответното дружество, чрез адв.П.П. от САК, с който се оспорва иска като неоснователен. Не се оспорва сключването на процесните договори между страните при посочения предмет и съдържание, като се твърди, че на посочената дата за подписване на предварителния договор за покупко- продажба ищецът не се е явил без да посочи основателни причини за това. Поддържа се, че ищецът е поискал удължаване на срока за сключването му, след което се е отказал от сделката, поради което същият е неизправна страна по договора, а ответникът се явява изрядна страна, която е изпълнила произтичащите от договорите си задължения, като свързал ищеца с продавача, осъществени са три огледа на продавания имот, снабдил е ищеца с необходимите документи за сключване на предварителен договор, респ. окончателен такъв и е изготвил проект за предварителен договор. Твърди се, че процесната сума е била уговорена като задатък. Оспорват се твърденията на ищеца, че продавачът е отказал да продаде ½ ид.ч. от правото на собственост върху земята. Моли се за отхвърляне на иска и се претендират разноски.

С доклада по делото са приети за ненуждаещи се от доказване и безспорни между страните обстоятелствата във връзка със сключването на 04.04.2021г. на договор за посредничество при закупуването на горния недвижим имот и на договор за парична гаранция, въз основа на който ищецът е предоставил депозит от 4 000 лв., като стоп- капаро.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства и наведените доводи от страните, както и законовите разпоредби, относими към спора, намира предявения иск за основателен. Съображенията за това са следните:

Приложени към исковата молба са преписи на горепосочените Договор за посредничество за покупко- продажба на недвижим имот от 04.04.2021г., сключен между страните, с предмет: гореописания недвижим имот, ведно с ½ ид. ч. от дворното място, срещу възнаграждение от 4 000 евро, без ДДС, платимо в деня на подписването на предварителен договор за покупко- продажба и Договор за гаранция при покупка на недвижим имот от 04.04.2021г., сключен между страните, с краен срок за подписване на предварителен договор: 18.04.2021г. и краен срок за подписване на окончателен договор: 10.05.2021г. за гореописания недвижим имот, ведно с ½ ид. ч. от дворното място, при продажна цена от 100 000 евро, при гаранция за намеренията на купувача от 4 000 лв., платима на брокера до подписване на предварителния договор, като е прието, че гаранцията е платена в брой, за което подписаният договор служи за разписка.

В съдебно заседание са приложени към доказателствената съвкупност НА за продажба на недвижим имот №174/06.10.2021г., том II, н.д. №281/2021г. на Нотариус в НК, район на действие: СРС, с който продавачът се е разпоредил с процесния имот в полза на трето за делото лице, като е продал СОС с идентификатор ... по КККР на гр...,- жилище на първи етаж от жилищната сграда в ПИ с идентификатор ... по КККР на гр... и 289,67/1103 ид. ч. от дворното място, в което е построена сградата, както и справка от АВ по персоналната партида на продавача

Между кориците на делото се намират 2 бр. НА за дарение от 1994г., с които е надарен с правото на собственост върху първия етаж от жилищната сграда и ½ ид.ч. от дворното място и Договор за разпределение на ползване на недвижим имот от 29.08.2013г., с който е получил в дял ½ ид.ч. от УПИ VII-, в кв.105 по плана на гр..., представляващ ПИ с горния идентификатор, представляващ североизточната част с лице към ул. „8- ма“.

По реда на чл.176 от ГПК са снети обяснения от ищеца и от законният представител на ответника, като ищецът твърди, че е осигурил финансиране на сделката и е имал желания да закупи имота в параметрите по договора за посредничество, а ответната страна твърди, че винаги се е предлагала ½ ид.ч. от земята.

По делото са разпитани по двама свидетели при довеждане на всяка от страните, както следва- адв.... от САК и фактическата съжителка на ищеца Ответникът е ангажирал за свидетели и брокера по сделката

Свидетелите изясняват обстоятелства във връзка с последващи преговори между страните. Съгласно чл.45, ал.2 от Закона за адвокатурата, адвокатът няма право като свидетел да разкрива обстоятелства, които са му били поверени в качеството му на адвокат от негов клиент или от друг адвокат относно клиент. Адвокатската тайна се простира върху съдържанието и насоката на дадената консултация, но не и върху самия факт, че едно лице се е обърнало към адвокат за правен съвет и съдействие. С оглед на горното свидетелските показания на адв.Златкова не могат да бъдат кредитирани в настоящото дело, като факти и обстоятелства, станали известни в професионално качество на адвокат на страната.

Свидетелката посочва, че са имали желание и готовност да закупят етаж от къщата с ½ ид.ч. от дворното място, като на среща между страните за подписване на предварителен договор са разбрали от продавача, че се продава ¼ ид.ч. от двора, поради наличието на допълнително постройка в дворното място, която се обитава от майката на продавача. Твърди, че преговорите са се провалили, като продавачът не е променил позицията си и са получили обещание от представител на брокера, че ще им бъде възстановено изцяло стоп-капарото, което не е било изпълнено.

Свидетелката твърди, че сделката е пропаднала поради желанието на ищеца дворното място да се обособи като самостоятелен имот, което не е било възможно, поради което ищецът се е отказал от нея. Потвърждава, че в продаваната част от дворното място е налична допълнителна постройка- едноетажна къща, която се ползва от майката на двамата съсобственици.

Правните изводи на съда са следните:

Предметът на посреднически договор по чл.49 и сл. от ТЗ е свързването и подпомагането на страните да сключват определена сделка. Договорът за търговско посредничество е неформален и има консенсуален характер. В своята практика върховната съдебна инстанция намира, че задължение на посредника е да осъществи фактическата дейност, изразяваща се в съдействие за сключване на определена сделка между двама съконтрагенти, осъществяване на връзка между тях и извършване на подготвителни действия за сключване на договор. Задължението на посредника се изчерпва до свързването на страните, съпътствано от съответните технически действия за осъществяването на тази корелация. Показването на стоката е част от процеса на свързване на съконтрагентите. Съгласно чл.51 от ТЗ, търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговорката им. Ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни.

В договорната практика по сключване на облигационно- вещни правоотношения с предмет недвижими имоти се наблюдава честото включване на т. нар. клауза за „стоп-капаро“, имаща организационен характер. При наличие на мандатно правоотношение за посредничество за покупко- продажба или наем на недвижим имот с агенция за недвижими имоти клаузата за „стоп- капаро“ създава задължение за доверителя за заплащането на довереника на депозит, за да се спре публичното предлагане на имота на неограничен брой лица и да се свърже единствено доверителя с продавача/ наемодателя. В случай, че по независещи от страните причини не се стигне до сключване на крайна сделка, стоп-капарото се връща на далата го страна, респ. същото се прихваща от договорното възнаграждение на брокера. По правната си характеристика горната договорна клауза разкрива белезите на акцесорно съглашение за задатък по чл.93 от ЗЗД. Преценката за това е всякога конкретна, с оглед на постигнатите договорености между страните и тълкуването на договорните клаузи. В чл.5 от представения договор за гаранция при покупка на недвижим имот е прието, че купувачът губи гаранцията, ако не изпълни условията на договора, като заплатената сума остава за изпълнителя като възнаграждение за организиране на процедурата по договора за гаранция. Съгласно следващия член от договора, при непостигането на посочените параметри на сделката или неподписването на предварителен и окончателен договор от страна на собственика на имота, изпълнителят се задължава за върне сумата по гаранцията в срок до 3 работни дни след изтичането на крайния срок, за който е предоставена. В настоящия случай спорът между страните се отнася до причината за нефинализирането на сделката за разпореждане с горния имот. Съдът приема, че вина за неизпълнението е на ответното дружество. Същото е поело задължение към ищеца да му посредничи при покупко- продажбата на етаж от къща и на ½ ид. ч. от дворното място. Съдът кредитира свидетелските показания на свидетеля, като с оглед преценката им за заинтересованост следва да се посочи, че се потвърждават от тези на свидетеля на ответника в частта им, че в дворното място е била налице допълнителна пристройка, обитавана от роднина на продавача. Видно от приложените писмени доказателства, предмет на

последващо имущество разпореждане в полза на трето лице са били 289,67/1103 ид. ч. от дворното място. От горното следва да се направи извод, че ответното дружество е предложило на ищеца за покупко- продажба имот с параметри, които не са били постигнати. За последното купувачът не може да носи отговорност. Съгласно чл.20а от ЗЗД, договорите имат силата на закон, за тези, които са ги сключили и с оглед на гореизложеното решението по делото следва да бъде в полза на ищеца, като даденото стоп- капаро подлежи на цялостно му връщане от ответника и исковата претенция се явява основателна.

По разносните съдът се произнася с крайния за спора съдебен акт. Ищцовата страна претендира разноски за настоящото производство, както следва: адвокатско възнаграждение от общо 1 000 лв. за двете производства, съобразно представени договори за правна защита и съдействие и държавна такса от общо 160 лв. Отговорността за разноски в гражданския процес се изразява в правото на страна, в чиято полза е решено делото да иска заплащане на направените от нея разноски, респ. в задължението на насрещната страна да ѝ ги заплати. С оглед изхода на спора в тежест на ответната страна следва да се възложат сторените от ищеца разноски по двете производства.

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на ответника, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., представлявано от В. П.- Управител, че в полза на ищеца Т. В. В., ЕГН:, съществува вземане за следните суми: сума от 4000 /четири хиляди/ лв., представляваща дадено възнаграждение по Договор за посредничество за покупко- продажба на недвижим имот от 04.04.2021г. и Договор за гаранция при покупка на недвижим имот от 04.04.2021г., ведно със законната лихва върху главницата от подаването на заявлението в съда- 27.10.2021г. до окончателното изплащане на вземането, з а която сума е издадена заповед за изпълнение по реда на чл.410 от ГПК по ч.гр.д. №61563/2021г. по описа на СРС, 165 състав.

ОСЪЖДА, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., представлявано от В. П.- Управител, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, да заплати на Т. В. В., ЕГН:, сума от общо 1 160 /хиляда сто и шестдесет/ лв., представляваща сторени съдебно- деловодни разноски по исковото и по заповедното производство.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Да се връчат преписи на страните, чрез процесуалните им представители.

Районен съдия:

Съдия при Софийски районен съд: _____