

# РЕШЕНИЕ

№ 2998

гр. Варна, 07.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 40 СЪСТАВ**, в публично заседание на осми септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: М. Стаматов

при участието на секретаря Ана Ст. Ангелова  
като разглежда докладваното от М. Стаматов Гражданско дело №  
20213110115018 по описа за 2021 година

*Производството е по реда на гл. „XVIII-та” вр. гл. „XIII-та” ГПК.*

Делото е образувано въз основа на искова молба подадена от М. Л. И., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*” №\*\*\*, вх. \*\*\* ет. \*\*\*, ап. \*\*\*, с която се претендира да бъде осъдено „\*\*\*“ ООД, ЕИК \*\*\* със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\* бул. „\*\*\*“ №\*\*\*, ет. \*\*\*, ат. \*\*\*, да му заплати сумата от 2140 (две хиляди сто и четиридесет) лева, като дадена на отпаднало основание по сключен между страните писмен договор за депозит от 13.05.2021г. развален от ищеца поради виновното му неизпълнение от ответника, и в условието на евентуалност като дадена без основание по нищожна клауза от договора, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда - 15.10.2021г. до окончателното ѝ изплащане.

В исковата молба са изложени следните обстоятелства, на които се основават претендираните права: На 13.05.2021г. между ищецът като бъдещ купувач и ответникът като търговец осъществяващ посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти бил сключен договор за посредничество и съдействие при закупуването на недвижим имот Апартамент №\*\*\*, находящ се в новострояща се сграда в УПИ \*\*\*, кв. \*\*\*, гр. \*\*\*, жк. „\*\*\*“, ет. \*\*\* за цена от 41000 евро, от които 7 760 € платими в деня на подписване на предварителен договор и 33 240 € платими в срок до 45 дни след издаване на Образец Акт \*\*\* на сградата посредством банков ипотечен кредит. Ответникът като посредник /брокер/ получил по договора от ищеца

сумата от 2000 лв. като депозит /гаранция/, че последният като купувач ще изпълни задължението си да сключи предварителен договор за имота при уговорените параметри в срок до 21.05.2021г. С договора било предвидено, че при несклучване на предварителния договор по вина на купувача, депозитът се задържа като неустойка за неизпълнение. При постигане на посочените параметри на сделката посредникът предава депозита на продавача, а при непостигането им в срок до 21.05.2021г. връща депозита в еднодневен срок на купувача договорът се прекратява. Ищецът поискал документи от ответника относно собствеността, етапа на строителство, крайните срокове за завършването му, както и документи, удостоверяващи наличието на вещни тежести по отношения на имота, които му били необходими да кандидатства за финансиране от банкова институция. Сочи, че такова задължение на ответника не било изрично уговаряно и вписано в сключения между страните договор за депозит, но то следва от естеството на самото преддоговорно задължение поето от страните и касаещо покупка на недвижим имот. Ответникът не удовлетворил искането му, като не посочил и лицето, с което ищецът следва да сключи предварителния договор, поради което последният изпратил официален имейл до „\*\*\*“ ООД на 20.05.2021 г., с което отново ги поканил да го снабдят с исканите документи, както и да сключат анекс към договора, който да продължи срока за подписване на предварителен договор. Пратка със същото съдържание изпратил по куриер на 21.05.2021г., която е получена от ответника. Последвали телефонни и лични разговори, в които брокерът Н. Д. му обещала многократно сключване на анекс към договора за депозит, както и предоставяне на исканите документи. По телефона му казали да отиде до банката и да плати 140 за изготвяне на оценка на имота, а документите за собственост щели да бъдат предоставени на банковите служители. Ищецът заплатил сумата и след изготвянето на оценката отново поискал да му се предоставят документи. Поради липса на изпълнение 09.07.2021г. изпратил имейл, че прекратява без предизвестие договора за депозит по вина на ответника, който не е извършил никакви действия след сключването му да съдейства на ищеца за сключване на предварителен договор – не представил документи удостоверяващи собствеността на имота, не предал на продавача по сделката внесения от ищеца депозит, за да бъде спряно оферирането на апартамента и да бъде ангажиран продавача със сключване на сделка с ищеца като купувач. Поискал и връщане на дадените суми - общо 2140 лв. Отговор не получил и от тогава страните спрели да поддържат контакт. След направена справка по партидата на имота установил, че е продаден на друго лице. Въпреки липсата на подписан анекс за удължаване на срока за депозит, с оглед поведението на страните - провеждането на допълнителни преговори във връзка с изпълнение на задълженията им, те са постигнали неформално споразумение за новирание на срока за сключване на предварителен договор. С изтичане на уговорения срок по „договора за депозит“, той не се прекратява, доколкото не представлява договор по см. на чл. 9, или чл. 19 от ЗЗД,

а подготвя същия за такъв. С изтичане на посочения срок ще отпаднат преддоговорните задължения поети по него от всяка от страните, респ. отговорността на страните в случай на недобросъвестност, но това не означава, че за ответника автоматично ще се породи правото да задържи внесения депозит. В условието на евентуалност ако не бъде приет договора развален сочи, че клаузата за неустойка в посреднически договор е нищожна поради противоречие с добрите нрави, доколкото е налице задължение за престация само на едната страна и неравноправност на уговорката. Договорната свобода е използвана от ответното дружество, за да възложи на другата страна несъразмерни тежести, като се възползва от по-неблагоприятното ѝ положение. Претендират се разносните по делото.

**В законоустановения срок по чл. 131 ГПК, от редовно уведомления ответник е постъпил писмен отговор по делото, с който оспорва иска като неоснователен.** Не оспорва наличието на посочения от ищеца Договор за депозит от 13.05.2021г., по силата на който М. Л. И., в качеството си на клиент е предал на ответника сума в размер на 2000 лева като депозит за закупуване на недвижим имот, предлаган от дружеството. По силата на този договор „\*\*\*“ е поело задължение да извърши посредническа дейност за закупуване от ищеца на конкретно определения и описан в договора за депозит недвижим имот, при конкретизирани продажна цена и срокове. По силата на споразумението клиентът е поел задължение да сключи предварителен договор за покупко-продажба на посочения имот до 21.05.2021г., а като насрещно задължение посредникът се е ангажирал да не предлага имота за продажба на трети лица. Като гаранция за поетото задължение ищецът е платил на посредника сумата 2000 лева, като в договора е предвидено също, че ако купувачът откаже да сключи предварителен договор, той губи платения депозит. От съдържанието е видно, че със същото се цели посредникът да ангажира съгласие на продавача – собственик на имота, за сключване на предварителен и респективно окончателен договор за продажба. Соци, че на 04.12.2020 г. М. Л. И. посетил офиса на дружеството и ангажирал брокерите Н. Д. и А. Д. да му съдействат за закупуване на недвижим имот. В продължение на няколко седмици били осъществени огледи на повече от 15 имота, след които М. Л. И. избрал самостоятелен обект в новострояща се сграда, находящ се в гр.\*\*\* ж.к. „\*\*\*“ бл.\*\*\*, ет.\*\*\*, ап.\*\*\*. На 13.05.2021 бил сключен процесния Договор за депозит, с който М. Л. И. предложил цена от 41000 евро при обявена 42000 евро. В изпълнение на задълженията си, дружеството представило на собствениците на имота отправената от М. И. оферта, които я приели, дали съгласие за сключване на предварителен договор и започнали да се снабдяват с необходимите документи. След това А. Д. – брокер в агенцията, съдействал за уреждането на среща между ищеца и кредитен инспектор и Директор в \*\*\*, клон „\*\*\*“ - Д. М. с оглед консултация и кандидатстване за банков кредит. Брокерът присъствал на три срещи в банката между кредитен консултант и М. Л. И., като лично брокерът предоставил получените от

продавачите всички необходими документи за усвояване на кредита- нотариален акт, схема/скица и данъчна оценка. А. Д. предоставил достъп до имота и на ищеца в настоящото производство. Кредитният инспектор уведомил посредника, че клиентът – ищец, е получил одобрение и предложение за ипотечен кредит. Впоследствие М. И. изявил желание да проучи условията за предоставяне на ипотечен кредит в други банки, като през това време уговорената в Договора за депозит крайната дата за подписване на предварителен договор относно избора от него имот, е изтекъл. Брокерите многократно са канили в телефонни разговори клиента в офиса на дружеството за сключване на желания от него Анекс за удължаване на срока на Договора за депозит, но той отказал. Доколкото клиентът бил в неизпълнение на задължението да сключи предварителен договор за покупко-продажба в срок до 21.05.2021г., съгласно чл.2 от Договора за депозит, представената сума в размер на 2000 лева като гаранция за непредлагането за продажба на имота на трети лица е задържан. След изтичане на този срок продавачите не могат да бъдат възпрепятствани да търсят нов купувач за своя имот. Счита, че двете задължения на ответното дружество по договора са надлежно изпълнени – спрял е имота от предлагане на други купувачи, както и е ангажирал съгласие от страна на собственика за сключване на договор за продажба на имотите, включително е оказвал пълно съдействие на банката – кредитор на купувача, за допускане на оценител в обекта и изготвяне на пазарна оценка, включително е предоставил на банката описаните в исковата молба документи за индивидуализация на имота, каквито са необходими на етап предварителен договор. Самият ищец в исковата си молба признава, че съгласно договора подобно задължение за представяне на каквито и да е документи не е предвидено. При изпълнение на облигационните си задължения ответникът е действал добросъвестно и е изрядна страна по договора. В случая, отпадането на интереса на ищеца за закупуване на имота не е обусловено от виновно неизпълнение на договорни задължения на ответника, поради което за ищеца не са били налице предпоставките да развали договора по реда на чл. 87, ал. 1 и 2 ЗЗД. Развалянето на договора без отправяне на искане за изпълнение в подходящ срок, съгласно чл. 87, ал. 2 ЗЗД, се осъществява в няколко хипотези: 1/ когато е настъпила невъзможност за изпълнение, за която длъжникът отговаря; 2/ или при отпадане на интереса на кредитора /безполезност/ от закъснялото изпълнение, настъпила в резултат на забава на длъжника; 3/ или когато е уговорено, че ще се изпълни в точно определено време /фикс сделки/. Нито едно от тези условия, не е относимо към правоотношенията между страните в настоящото дело. В настоящия случай, М. Л. И. е приел изпълнение на договора, поради което договорът не може да се счита за развален. Счита за неоснователно възражението на ищеца за нищожност на цитираната клауза поради накърняване на добрите нрави, тъй като в случая предвидената санкция напълно съответства на принципите на справедливостта, на добросъвестността в гражданските и търговските взаимоотношения. Сочи, че не се

дължи и претендираната от страна на ищеца сума в размер на 140лв. заплатена на „\*\*\*\*“ за оценка на процесния имот. Сумата никога не е попадала в патримониума на дружеството, за да се претендира връщане и ищецът сам се е отказал от услугата, предоставяна от банката, за което ответникът не носи отговорност. Претендират се разноските по делото.

**Съдът, след като прецени събраните в процеса доказателства, поотделно и в съвкупност, прие за установено от фактическа страна, следното:**

От писмените доказателства – заверени за вярност копия от: договор за депозит от 13.05.2021г.; имейли от \*\*\*\*до \*\*\*\* от 20.05.2021г. и 09.07.2021г.; товарителница \*\*\*/\*\*\* г. с писмо до управителите на „\*\*\*\*“ ООД; извлечение от банкова сметка от 15.06.2021г.; писмо от \*\*\* „\*\*\*\*“ до М. Л.; кореспонденция между М. И. и „\*\*\*\*“ ООД; справка № \*\*\*/\*\*\* г. чрез отдалечен достъп по данни за имот, се установява, че: На 13.05.2021г. между М. И. като купувач и "\*\*\*\*" като посредник бил сключен договор за предаване на сумата от 2000 лв. като депозит /гаранция/, че купувачът ще изпълни задължението си да сключи предварителен договор относно предложен от посредника Апартамент №\*\*\*находящ се в новострояща се сграда в поземлен имот в УПИ \*\*\*, кв. \*\*\*, гр. \*\*\* жк. „\*\*\*\*“, ет. \*\*\* за цена от 41000 евро, от които 7 760 евро платими в деня на подписване на предварителен договор и 33 240 евро платими в срок до 45 дни след издаване на Образец Акт \*\*\* на сградата посредством банков ипотечен кредит в срок до 21.05.2021г. В договора е предвидено, че при неключване на предварителния договор по вина на купувача, депозитът се задържа като неустойка за неизпълнение. При постигане на посочените параметри на сделката посредникът предава депозита на продавача, а при непостигането им в срок до 21.05.2021г. връща депозита в еднодневен срок на купувача договорът се прекратява.

От показанията на водения от ответника свидетел А. С. Д., се установява, че работи с „\*\*\*\*“ от 2018г. като брокер - самоосигуряващо се лице. „\*\*\*\*“ осигурява офис, бранд и рекламната дейност, материали, компютри, всичко, което е необходимо за осъществяване на дейността. Спомня си случая с М. Л. И.. Той се обадил на колежката му Н. и посетил офиса им, което е стандартна практика. Впоследствие направили редица огледи и избрал жилище в кв. „\*\*\*\*" подрайон „\*\*\*\*“. Подписването на договора за депозит станало в негово присъствие в офиса на дружеството. Поискал намаляне на цената, на която бил обявен имота от 42000 евро на 41000 евро и схема на плащане, като около 7000 евро, която имал налична от потребителски кредит, ще заплати на предварителен договор, а останалата сума около 33000 евро да бъде заплатена посредством банков ипотечен кредит при сключването на окончателния договор. Депозитът бил 1000 евро, което било компромис в сравнение със стандартния депозит от 2000 евро със срок от една седмица. Свидетелят предложил на клиента да му осигури среща с управител на „\*\*\*\*“, който да прецени всички детайли и да му направи

възможно най-добрата оферта. Клиентът се съгласил и ден - два след подписването на договора за депозит се срещнали с Д. М. - управител на \*\*\* клон \*\*\*. На тази среща клиентът подписал декларация за разрешаване обработка на лични данни и искане за предварително одобрение за кредит. В рамките на два дни получил отговор, че е одобрен за кредит и отново отишли до офиса на \*\*\*, където му била предоставена информация за сума, срок и лихвен процент. Клиентът казал, че ще си помисли и ще провери в други банки за условия. При проверката установил, че другите банки не кредитират на акт 14 и не могат да изпълнят условията му. Наталия водела непрекъснато комуникации с него, с банката и с всеки, който е необходимо, като му напомнила няколко пъти, че срокът за сключване на предварителен договор изтича. Продавачите приели предложената цена и начин на плащане. Купувачът изпратил имейл адресиран до фирма „\*\*\*“, че иска сключване на анекс за удължаване, но не се явил на уречения ден и час. Около седмица след срока отишъл в офиса и се срещнал със свидетеля, Н. и с управителя на „\*\*\*“ Й. Й.. Предложили му да подпише анекс. Той поискал всички документи необходими пред банката, за да е сигурен, че ще му бъде отпуснат кредит. Продавачите се съгласили и започнали да ги подготвят - скица от кадастъра, данъчна оценка, за тежести 10 години назад, които били предадени на клиента и след това ги занесли в \*\*\*. Платил такса за оценка и оценителят я изготвил на следващия ден при стандартен срок 14 дни. След плащане на оценката в рамките на два или три дни заедно отишли в \*\*\* където му предоставили окончателно решение, че са готови, че апартамента е изряден, клиента е изряден и са готови да кредитират, ако той разпише договора за кредит. Свидетелят го уведомил, че трябва да разпише предварителния договор, като свидетелят казал, че ще си помисли През следващите два-три дни се чули няколко пъти, като купувачът отговарял уклончиво „Не знам. Ще помисля. Не съм сигурен.“ По никакъв начин не е било обвързано отпускането на кредит и сключването на предварителния договор. В деня на подписване на договора за депозит офис-сътрудникът предал на клиента копие на нотариалния акт на апартамента пред свидетеля. Среща между кандидат продавач и кандидат купувач се правят в офиса при явяване за предварителен договор на двете страни. Преди това не се прави среща между тях. Според Н. купувачът е посетил два пъти минимум този апартамент, за да го види физически на живо - първо в деня, в който е посетил за първи път офиса и отново ден - два след това. Депозитът се дава на управителя, съхранява се в каса и управителя го предава на собствениците. За конкретния депозит не може да отговори, дали е предаден на продавачите.

отново Депозитът се дава на управителя, съхранява се в каса и управителя предава парите на собствениците. За конкретния депозит не може да отговори, дали е предаден на продавачите.

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

От ищеца като главен иск е заявена претенция с правно основание чл. 55 ал.1 пр. 3

вр. чл. 88 вр. чл. 87 ал. 2 ЗЗД, а като евентуална - по чл. 55 ал.1 пр. 1 ЗЗД вр. чл. 26 ЗЗД.

Според цитираната норма на чл. 88 ЗЗД, развалянето на договора има обратно действие освен при договорите за продължително или периодично изпълнение, което е в съответствие с чл. 55 ал. 1 пр. 3 от ЗЗД разпореждащ че този, който е получил нещо на отпаднало основание, е длъжен да го върне.

Съобразно чл. 55, ал.1, предложение първо от ЗЗД, който е получил нещо без основание, е длъжен да го върне.

Съгласно Постановление №1 от 28.05.1979г. на Пленума на ВС фактическият състав на чл. 55, ал.1, предложение трето от ЗЗД изисква съществуващо основание при получаването на престацията, което след това е отпаднало с обратна сила. Текстът намира приложение при унищожаване на договорите поради пороци на волята, при разваляне на договорите поради неизпълнение, при настъпване на прекратително условие, когато сделката е сключена при такова условие, и в други подобни случаи. Респ. този на чл. 55, ал.1, предложение първо от ЗЗД изисква предаване, съответно – получаване на нещо при начална липса на основание и е приложима, когато при самото получаване е липсвало основание за преминаване на блага от имуществото на едно лице в имуществото на друго, вкл. при твърдяна и установена нищожност на договор.

Съгласно константната съдебна практика, в тежест на ищеца по искове с такава правна квалификация е да докаже пълно и главно даването, съответно – получаването, или преминаването на благото в имуществото на ответника, а в тежест на ответника е да установи пълно и главно наличието на валидно правно основание, съществувало към момента на разместване на имуществените блага, което не е отпаднало с обратна сила.

От това следва, че в доказателствена тежест на ищеца е установяване на обстоятелствата за твърдяните пороци в договора, както и, че е изрядна страна по него, поради което го е развалил. Респ. ответникът - за установяване на обстоятелството, че между страните е бил сключен валиден договор за посредничество, по който той е изрядна страна.

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, предшествващи 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 № 502/26.07.2010г. 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/ 27.02.2012г. по гр. д. № 1227/2011г. по описа на ВКС, II г.о; решение № 788/15.12.2005г. по гр. д. № 513/2004г. по описа на ВКС, II го, постановено по реда на ГПК/отм./.

Процесното правоотношение обективизирано в приложения писмен договор за депозит, предвид и препращането в т.2 от него към заплащане на възнаграждение в полза на ответника предвидено в неиндивидуализиран от страните договор за поръчка, следва да се квалифицира в своята цялост като търговски договор за посредничество, по чл. 49 – чл. 51 ТЗ вр. чл. 288 ТЗ / в т. см. Решение № 37/27.04.2012 год. по т.д. № 1143 по описа на ВКС за 2010 год./.

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 търговският 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. Търговският посредник по правило не участва в самото сключване на договора. Правото на възнаграждение на търговския посредник, обаче се поражда единствено при сключване на сделката за която е посредничил. По правило задължението за заплащане на възнаграждението тежи върху двете страни. Съгласно постигнатата от тях договорка възнаграждението на търговския посредник може да се дължи от една от страните.

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 процесният договор за депозит чрез предаване на сумата от 2000 лв. от поръчващия, е неразделна част от общото правоотношение за посредничество като обективира уговорка за даване от клиента на сума като гаранция /озаглавена от страните неустойка/ за сключване на конкретен предварителен договор относно индивидуализиран в договора за депозит имот. В действителност представлява допълнителна клауза към един предходно сключен относно неограничен кръг имоти договор за посредничество, с която се поемат права и задължения във връзка с конкретно индивидуализиран имот. Договорът за посредничество не беше въведен като предмет по делото със своите съществени елементи.

Така уговорената „неустойка“ не подлежи на квалификация към изброените в ЗЗД хипотези за обезпечително-гаранционна отговорност на страните по облигационни правоотношения, поради което аналогично на т.нар. ненаименовани договори следва при тълкуването ѝ да се прилага изключително волята на страните, общите принципи на облигационното право и по аналогия други разпоредби от действащата нормативна уредба. Най-много общи черти има 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. Отметнатата се страна е длъжна да заплати отметнината, а ако я е дала при сключване на договора, тя я губи. Когато договорът се изпълни, отметнината се връща или се прихваща. Тя се връща и при прекратяване на договора по взаимно съгласие.“ Институтът на отметнината, изрично уреден в чл. 308 ТЗ, се прилага и в отношенията между нетърговци - В т.см. Решение № 474 от 13.07.2010 по гр.д. № 457 по описа на ВКС за 2009г.

Както вече беше отбелязано, процесният договор за депозит е част от договор за посредничество, който не беше въведен от страните по делото като част от правопораждащите факти, на които основават твърденията си. При това положение за неоснователни следва да се приемат доводите на ищеца за неговото развяляне поради неизпълнение от страна на посредника – доколкото на първо място не се установи неизпълнение на конкретни клаузи по този договор за посредничество, а на следващо - от свидетелските показания се установява изрядност при изпълнение от страна на посредника по конкретните допълнителни уговорки предвидени в така наречения договор за депозит.

Неоснователно е и твърдението на ищеца, че уговорката за задържането на депозита противоречи на добрите нрави. Такова противоречие е налице, когато сделката противоречи на общоустановените нравствено-етични правила на морала. Накърняването на добрите нрави по смисъла на чл.26 ал.1 предл.3 ЗЗД е налице винаги, когато се нарушава правен принцип, като принципа на справедливостта и на добросъвестността в гражданските отношения. Въпросът дали поведението на даден правен субект съставлява действие,



накърняващо добрите нрави и zlepоставящо чужди интереси с цел извличане на собствена изгода се преценява с оглед конкретния казус. Съдът не намира, че уговорката за задържане на депозит от посредник противоречи на морала, доколкото е правно и житейски оправдано той да бъде овъзмезден при неоснователен отказ от страна на клиента да изпълни задълженията си по договора.

В настоящия случай по процесния договор за посредничество, ищецът има качеството на потребител, а ответникът на търговец по см. на § 13 от ДР на Закона за защита на потребителите /ЗЗП/. За спазването на императивните норми в този закон съдът следи служебно (арг. от чл. 21, ал. 1 ЗПК, чл. 7 ал. 3 ГПК и т. 1 от Тълкувателно решение по тълк. дело № 1/2013г., ОСГТК на ВКС). Задължението на правораздавателния орган да гарантира законността като основен принцип в гражданския процес е уредено и с общоевропейския стандарт на закрилата на потребителите, разяснен в практиката на СЕС (решения по дела C-618/10, C-243/08, C-472/11, C-397/11 и C-473/00).

Предвид потребителския характер на спора следва да се разгледа възражението на ответника за противоречие само на уговорената клауза за неустойка /отметнина/ с императивните норми на този закон – чл. 143 ал.2 от ЗЗП.

Съобразно чл. 143 ал.2 т. 4 от ЗЗП *“Неравноправна е клаузата, която позволява на търговеца или доставчика да задържи заплатените от потребителя суми, в случай че последният откаже да сключи или да изпълни договора, като същевременно не предвижда право на потребителя да получи обезщетение на същата стойност при неключване или неизпълнение на договора от страна на търговеца или доставчика“*.

От текста на тази норма е видима приликата ѝ с чл. 308 ТЗ и изключението, което ЗЗП въвежда от приложението ѝ в потребителските отношения. В настоящия случай в т.нар договор за депозит, като част от договор за посредничество, не са уговорени никакви насрещни задължения на търговеца при негово неизпълнение, от което следва приложимостта на цитираната норма.

Съобразно чл. 146 ЗЗП *„Неравноправните клаузи в договорите са нищожни, освен ако са уговорени индивидуално. Не са индивидуално уговорени клаузите, които са били изготвени предварително и поради това потребителят не е имал възможност да влияе върху съдържанието им, особено в случаите на договор при общи условия. Обстоятелството, че някои условия са индивидуално уговорени, не изключва прилагането на този раздел към останалата част от договора. Когато търговецът или доставчикът твърди, че определено условие от договора е индивидуално уговорено, тежестта за доказването пада върху него.“*

В случая наличие на индивидуална уговорка, не се твърди /или доказва/ от ответника- търговец, а и такава не е налице, тъй като според свидетелските показания това е било стандартна практика за ответника. В т.см Решение от 02.03.2018г. по т.д. № 875 по описа на ВКС за 2017 г.

При това положение даденото във връзка с уговорката за неустойка /отметнина/ подлежи на връщане, тъй като е дадено по нищожна договорна клауза.

В допълнение следва да се отбележи, че в случая отговорността за конкретната разновидност на отметнина е дадена като функция на правото на поръчващия да не се яви да сключи предложен му предварителен договор относно конкретно уговорен недвижим имот. По дефиниция, когато страната реши да упражни правото си да се откаже от договора, отметнината се губи и служи за покриване на евентуалните вреди, които неотметната се страна е претърпяла поради отмятането, които се свързват най-вече с нарушения интерес на неотметналата се страна. По делото от фактическа страна не се установи, че потребителят–поръчващ се е отказал от договора за посредничество преди започване на изпълнението му, а само от изпълнение на поетото с договора за депозит задължение за сключване на предварителен договор относно конкретен имот.

Искът за сумата от 140 лева е неоснователен, тъй като те на първо място са били дадени от ищеца на трето лице, а не на ответника, и на следващо място – те са били дадени във връзка с договор, по който се установи, че ответникът е изрядна страна и във връзка с този договор ищецът по собствена воля първоначално е изявил воля да получи кредит от съответната банка, за да придобие уговорения имот, респ. платил е тази сума на оценител като част от процедурата за отпускане на кредит, а впоследствие отново по собствена субективна преценка се е отказал от получаването на кредита.

При така изложените доводи искът следва да бъде частично уважен.

На основание чл. 78 ал.1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца направените по делото разноски, които според приложения списък по чл. 80 ГПК и доказателствата за реалното им извършване – договор за правна помощ, вносни бележки за държавна такса са в общ размер от 485,60 лева, съразмерно на уважената част от иска – 453,83 лева.

Респективно ищецът следва да заплати на ответника направените по делото разноски, които според приложения списък по чл. 80 ГПК и доказателствата за реалното им извършване – договор за правна помощ са на стойност 550 лв, съразмерно на отхвърлената част от иска – 35,98 лева.

Мотивиран от горното, Варненският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователни предявените от М. Л. И., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. \*\*\*, ул. „\*\*\*“ №\*\*\*, вх.\*\*\*, ет. \*\*\*, ап. \*\*\* **искове с правно основание чл. 55 ал.1 пр. 3 вр. чл. 88 вр. чл. 87 ал. 2 ЗЗД и чл. 55 ал.1 пр. 1 ЗЗД вр. чл. 26 ЗЗД** да бъде осъдено „\*\*\*“ ООД, ЕИК \*\*\* със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\* бул. „\*\*\*“ №\*\*\* ет. \*\*\*, ат.\*\*\*, да му заплати сумата от 2140 (две хиляди сто и четиридесет) лева, като дадена на отпаднало основание по сключен между страните писмен договор за депозит от 13.05.2021г. развален от ищеца поради виновното му неизпълнение от ответника, и в условието на евентуалност като дадена без основание по нищожна клауза - уговорена неустойка по т. 2 от договора, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда - 15.10.2021г. до окончателното ѝ изплащане.

**ОСЪЖДА на основание чл. 55 ал. 1 пр. 1 вр. чл. 26 ЗЗД вр. чл. 143 ал.2 т. 4 от ЗЗП** „\*\*\*“ ООД, ЕИК \*\*\* със седалище и адрес на управление: гр. \*\*\*, бул. „\*\*\*“ №\*\*\*, ет. \*\*\*, ат. \*\*\* да заплати на М. Л. И., с ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. \*\*\* ул. „\*\*\*“ №\*\*\*, вх. \*\*\*, ет. \*\*\*, ап. \*\*\* , **сумата от 2000 (две хиляди) лева**, като дадена без основание по нищожна клауза - уговорена неустойка по т.2 от договор за депозит от 13.05.2021г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда - 15.10.2021г. до окончателното ѝ изплащане.

**ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал. 1 ГПК** „\*\*\*“ ООД, ЕИК \*\*\* , да заплати на М. Л. И., с ЕГН \*\*\*\*\*, **сумата от 453,83 лева**, представляващи разноски по настоящото дело.

**ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал.3 ГПК** М. Л. И., с ЕГН \*\*\*\*\*, да заплати на „\*\*\*“ ООД, ЕИК \*\*\* , **сумата от 38,98 лева**, представляващи разноски по настоящото дело.

*Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Варненския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.*

**Съдия при Районен съд – Варна:** \_\_\_\_\_