

РЕШЕНИЕ

№ 19720

гр. София, 29.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 164 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Г. В. НЕДЕВА

при участието на секретаря ЕВА ЮЛ. ИВАНОВА
като разгледа докладваното от Г. В. НЕДЕВА Гражданско дело №
20221110155744 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е установителен иск с правно основание чл. 422, ал. 1 от ГПК във вр. с чл. 415, ал. 1 ГПК, вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. с чл.93, ал.2 от ЗЗД.

Производството по делото е образувано въз основа на искова молба, подадена от Г. А. А., ЕГН *****, срещу ..., ЕИК ..., с която са предявени иски за признаване на установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от **2000 лв.**, представляваща гаранция, получена от длъжника за посредничество при закупуването на недвижим имот, подлежаща на връщане при условията на Договор за депозит от 15.11.2021 г., ведно със законна лихва от 27.01.2022 г. до изплащане на вземането, за която сума има издадена заповед за изпълнение от 10.03.2022 г. по ч. гр. д. № 5318/2022 г. по описа на СРС, 164-и състав.

Ищецът Г. А. А., ЕГН *****, твърди, че с ответника са подписали Договор за депозит за покупка на недвижим имот от 15.11.2021 г., а именно- на Апартамент ..., находящ се в гр. Поддържа, че съгласно клаузите на процесния договор при наличие на възбрана или други вещни тежести върху горепосочения недвижим имот, ищецът, в качеството си на купувач, има право да се откаже от сключването на предварителен договор. Посочва, че било установено съществуването на вписана възбрана върху имота при ЧСИ Димоларова по изпълнително дело № 91/2021 г., както и при ЧСИ М. П., които към 20.12.2021 г. - датата, уговорена за сключване на предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот, не били заличени. Заявява, че освен посочените възбрани били вписани и два броя иски молби по отношение процесния имот. Поддържа, че предвид наличните тежести не е било възможно да се получи финансиране за купуване на имота чрез отпускане на банков кредит. Посочва, че до ответника била изпратена покана за подписване на анекс за удължаване срока за сключване на предварителен договор, за да бъде освободен имотът от всякакви вещни тежести, като в случай на несъгласие същата покана следвало да се счита като такава за възстановяване на платената гаранция по договора в размер на 2000 лв. Твърди, че възбраната при ЧСИ У. Д. по изпълнително дело № 91/2021 г. била заличена на 26.08.2022 г., а тази при ЧСИ М. П. по изпълнително дело № 1285/20202 г. - на 31.08.2022 г. Сочи, че

отбелязването по исковата молба /ИМ/ от 11.05.2011 г. било извършено на 04.03.2022 г. съгласно справка от ИКАР, а отбелязването на ИМ от 29.11.2011 г. било извършено на 09.09.2022 г., т.е. всички заличавания са извършени едва след образуване и на заповедното, и на исковото производство. Ищецът оспорва да е бил уведомен от брокера за описаните тежести. Също така заявява, че брокерът не е предоставил удостоверение за тежести преди датата, предвидена за сключване на предварителния договор. Твърди, че съгласно точка 7 от процесния договор при установяване на вещни тежести върху имота, които биха препятствали изповядването на сделката, купувачът има право да се откаже от сключване на предварителен договор и в този случай брокерът следвало да възстанови предадения му депозит. Ищецът поддържа, че е направил изричен отказ със съобщение от 20.12.2021 г., изпратено по електронна поща на ответника, както и чрез нотариална покана, връчена на 06.01.2022 г. чрез нотариус В.В.-Г., рег. ... при НК, като в дадения срок за доброволно изпълнение сумата не била върната. Ищецът моли съда да признае за установено, че ответникът му дължи заявената сума. Правният интерес от предявения иск ищецът обосновава с подаденото от ответника възражение по чл. 414 ГПК срещу издадената за посочената сума в негова полза заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК и с даденото указание от съда в разпореждане по ч. гр. дело № 5318/2022 г. по описа на СРС, 164-и състав. Претендира разноски.

Ответникът ..., ЕИК ..., депозира отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва исковата претенция като неоснователна и недоказана. Посочва се, че собственикът на иския имот е възложил на ответното дружество да продаде Апартамент ..., находящ се в гр. ..., като в изпълнение на задълженията си за посредничество ответното дружество е започнало да предлага имота на потенциални купувачи, като са осъществявани срещи-огледи на имота, във връзка с което е сключен и процесния договор за депозит с ищеца. Посочва, че ищецът е заплатил депозит в размер на 2000 лв., за което била издадена депозитна разписка от 16.11.2021 г. Не оспорва, че в точка 8 от договора било предвидено, че следвало да бъде сключен договор за покупка на имота без вещни тежести, но същото условие следвало да бъде изпълнено към момента на сключване на окончателния договор. Поддържа, че условията, при които е следвало да бъде закупен процесния апартамент, били уговорени в точка 2, с оглед което страните е следвало да сключат предварителен договор до 20.12.2021 г. Тъй като не бил сключен предварителен договор за покупка на имота, процесният договор се прекратил автоматично. Твърди, че за сключване на предварителния договор следвало да бъде постигнато единствено съгласие по посочените в точка 2 условия, а не изпълнението им. С оглед изложеното оспорва да са били налице пречки за сключването на предварителен договор. Поддържа, че ищецът не е изпълнил процесния договор за депозит, с оглед което последният бил прекратен с изтичане срока за сключване на предварителен такъв. Твърди, че на основание точка 7.8 от процесния договор има правото да задържи депозитната сума, поради неизпълнение на задължение от страна на бъдещия купувач по т. 4. Също така посочва, че процесната сума по депозита била предадена на продавача съгласно депозитна разписка от 16.11.2021 г. Моли за отхвърляне на предявения иск. Претендира присъждане на разноски. Ответникът представя писмени доказателства. Прави искане за привличане на трето лице помагач в лицето на И. Б. И., като обосновава правен интерес от това. В условията на евентуалност предявява обратен осъдителен иск срещу И. Б. И. за сумата, за която се уважи исковата претенция.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира за установено следното:

С определението по чл. 140 ГПК е изготвен проект за доклад по делото, който е обявен за окончателен без възражения на страните, с нарочно определение в проведеното на 30.06.2023 г. открито съдебно заседание. С доклада по делото, съдът е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че между страните е бил подписан Договор за депозит за

покупка на недвижим имот от 15.11.2021 г., а именно Апартамент ..., находящ се в гр. ..., по който договор ищецът е заплатил депозит в размер на 2000 лв., за което му била издадена депозитна разписка от 16.11.2021 г. Между страните не се спори, че до 20.11.2021 г. е следвало да сключат предварителен договор за покупко-продажба, при условията посочени в т.2 на договора за депозит, както и за да бъде сключен договор за покупка на имота, за последния не следвало да има вещни тежести. Страните не спорят, като ТЛП дори изрично признава в проведеното о.с.з., че не оспорва, че към датата на предварителния договор (21.12.2021 г. върху имота все още е имало тежести, които не са били вдигнати.

Предвид въведените с ИМ твърдения и наведените в ОИМ възражения, съдът е разпределил и доказателствената тежест между страните, като е указал на ищеца да докаже валидно възникнало договорно правоотношение между страните по договор за парична гаранция, с предмет и съдържание, съгласно твърденията в исковата молба, заплащането на процесната сума в размер на 2000 лв. в полза на ответника, развалянето на договора, поради неизпълнение на задължението от страна на ответника, към датата на сключване на предварителен договор за покупка на имота, последния да не е обременен с вещни тежести.

Съответно, в тежест на ответника е възложено да докаже основанието, на което има право да задържи сумата, а именно наличие на съществуваща помежду им договорна връзка, по която ответното дружество е изправна страна, а ищецът е в неизпълнение на своето насрещно задължение да сключи предварителен договор в уговорения срок, при неизпълнението на което, договорът се считал автоматично прекратен, поради изтичане на срока, т.е. не е по негова вина.

От приетият като писмено доказателство договор за депозит от 15.11.2021 г. се установява, че страните се уговорили срещу заплащане на сумата от 2000 лв. от страна на купувача (настоящ ищец) ответника да договори с Продавача условия на продажбата на процесния недвижим имот – Апартамент ... находящ се в гр. ..., подробно описани в т.2 на договора, а именно: покупна цена – 67 500 евро; при ползване на ипотечен кредит и лични средства; разходите по прехвърляне на собствеността (местен данък, такса вписване, нотариални такси и др.) да са за сметка на Купувача; размер на капаро при подписване на предварителен договор – 10 % от продажната цена; краен срок за изповядване на сделката – 45 дни от датата на подписване на предварителен договор; предаване на владението върху имота – в срок до 3 работни дни от заплащане на пълната продажна цена; наличие на документи, удостоверяващи правото на собственост върху имота; към момента на плащане на окончателната продажна цена, върху имота да няма вещни тежести и покупната цена да бъде платена в лева.

Съгласно т.3 от договора, при уговаряне на условията по т.2 (посочени по-горе) Агенция ... имала право по своя преценка да предаде част или цялата сума от депозита (2000 лв.) на продавача на имота или на трето лице, което го представлява. Видно от приетата по делото депозитна разписка от 16.11.2021 г. /на л.28 от делото/ цялата сума от 2000 лв. е била предадена на продавача И. Б. И., като „стоп депозит“ срещу предаването на която сума последния се задължили да спре от продажба и отдаване под наем продаваемия имот за срок до 20.11.2021 г., когато следвало да се сключи предварителния договор за продажба с ищеца А.. В депозитната разписка било посочено още, че в случай, че Купувачът не подпише предварителен или окончателен договор за имота в депозитния срок, депозирана сума остава за Продавача, а съгл. т.3 от същото, в случай на отказ от страна на Продавача да сключи с Купувача предварителен договор, депозираната сума се връща най-късно до 30.12.2021 г. на Купувача, но в двоен размер.

С т.7 от Договора за депозит, страните по него (страни и по настоящото дело) уговорили, че Купувачът има право да се откаже от сключването на предварителен договор, а ... се задължава да му върне сумата по т.1 (т.е. депозита от 2000 лв.), в 3 – дневен срок от получаване на писменото му уведомление за отказ, но не късно от изтичането на срока по

т.4 (т.е. до 20.12.2021 г.), ако се окаже, че за имота е налице: 1. Неизправност на документите, удостоверяващи правото на собственост; 2. Писмен отказ на избраната от Купувача банка за отпускане на ипотечен кредит за закупуване на имота, поради съображения относно документите за правото на собственост или продавача на имота; 3. Възбрана; 4. Вписана искова молба; 5. Право на ползване; 6. Вписан договор за наем. Съгласно т.10 от договора, всички изменения и допълнения на договора се оформят в писмен вид и са неразделна част от него.

Между страните не съществува спор, че ответника е уговорил с Продавача визираните в т.2 от Договора за депозит условия за покупко-продажбата.

Въпреки това обаче, в деня определен за подписване на предварителен договор, Купувачът Г. А. изпратила на ответното дружество по имейл, писмо, с което го уведомява, че след извършена от нейн адвокат проверка в Агенция по вписванията по партидата на имота (Апартамент ..., с горепосочения адрес), се установило, че към момента има вписани 2 бр. възбрани и 2 бр. вписани искови молби, по които няма отбелязване за заличаване. Независимо от установеното, Купувачът първо поискал страните да сключат Анекс към договора за депозит от 15.11.2021 г. и в определен нов срок да бъдат заличени вписванията и съответно имота да остане без тежести, тъй като наличието на последните затруднява отпускането на ипотечния кредит от банката и така Купувачът се поставя в невъзможност да изпълни задължението си по договора – да сключи първо предварителен, а след това и окончателен договор за продажба, което обаче не било по нейна вина. Само в случай, че от страна на агенцията (...) не се съгласят да продължат срока на договора, в т.ч. срока за подписване на предварителен договор, Купувачът претендира връщане на платения от него депозит, позовавайки се на правото си по т.7 от Договора да се откаже от сключването на предварителен договор, тъй като са налице условията по т.7.3. и т.7.4. от Договора за депозит.

По делото няма данни ответникът да е отговорил на това ел.писмо, нито да е бил сключен Анекс към Договора за депозит от 15.11.2021 г. за удължаване на срока до който може да се сключи предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот.

С последваща, нотариална вече покана от 06.01.2022 г., връчена на ответника, ищецът официално го уведомил, че поради липса на съгласие за сключване на Анекс към Договора за депозит и продължаване на срока за сключване на предварителния договор за продажба, Купувачът се отказва от сключването на такъв, като се позовава на виновното поведение на ответника и го кани в 5 –дневен срок от получаването на поканата да й възстанови доброволно внесената от нея сума от 2 000 лв., тъй като към датата 21.12.2021 г., имотът обект на бъдещия договор за покупко-продажба, все още не е бил свободен от вещни тежести.

Установява се от Справка № 1292682/06.10.2022 г. по партидата на имот с идентификатор (т.е. за процесния Апартамент ..., находящ се в гр. ...), че установените от ищеца към 21.12.2021 г. вписвания (2 бр. възбрани и 2 бр. вписани искови молби) са били заличени едва след образуване на ч.гр.д. № 5318/2022 г. по описа на СРС, предхождащо настоящото исково производство и във функционална връзка помежду си). Тоест, имотът обект на бъдещия договор за продажба е бил с тежести не само към датата определена за сключване на предварителния договор – 21.12.2021 г., но и към посочената дата за изповядване на сделката по нотариален ред (датата е определяема, посочена като „45 дни след сключване на предварителния договор“, т.е. до 04.02.2022 г.).

При така установеното от фактическа страна, се налагат следните правни изводи:

От събрания доказателствен материал, преценен в своята съвкупност се установява, че правоотношенията между страните по настоящия спор произтичат от договор, наречен "Договор за депозит", който е сключен по повод предстоящо сключване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Със същия страните са уредили в рамките

на свободата на договаряне, установена в чл. 9 ЗЗД, отношенията си във връзка с предадена от бъдещия купувач на посредника при закупуването на процесния недвижим имот, парична сума, депозит в размер на 2000 лв., която служи като гаранция за намерението на Купувача да се обвърже първоначално с предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, който да подпише до определен срок, както и за окончателното изповядване на сделката по покупко-продажба по съответния нотариален ред.

Съгласно уговорките в Договора за депозит, тълкувани от настоящия състав на съда, с оглед разпоредбата на чл.20 от ЗЗД, предвиждаща „**да се търси действителната обща воля на страните, като отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора обичаите в практиката и добросъвестността**“, ищецът като бъдещ Купувач е имала право да се откаже от сключването на предварителен договор при наличието на едно и/или всички от посочените в т.7.1. до 7.7. условия, независимо от това дали е претърпяла вреди в резултат на настъпването на това условие или има друго нарушаване на интересите ѝ.

По делото безспорно се установи, че към датата определена за сключване на предварителния договор (20.12.2021 г.) по партидата на процесния имот все още е имало незаличени 2 бр. Възбрани, наложени от ЧСИ, както две вписани искиви молби. При наличието на тези установени безспорно тежести върху имота, се налага извод, че се е сбъднало уговореното между страните условие, при което страната бъдещ Купувач на имота има право да се откаже от сключване на предварителен договор. Това право не е обвързано от други съпътстващи условия, като търпене на имуществени вреди или пък тежестите да са отпаднали едва към датата на сключване на окончателния договор за продажба и заплащане на продажната цена. Напротив, сбъдването на условието е обвързано с един по-ранен преддоговорен етап от отношенията между страните, а именно преди сключване на предварителния договор за покупко-продажба. Този етап очевидно е важен за ищеца и с оглед смесеното финансиране на сделката, което е изрично уговорено в т.2 от Договора за депозит. След като има и банково финансиране, то условието на липса на тежести върху имота е резонна да е към един по-ранен етап. Изложените от ответника в ОИМ, а и от третото лице -помагач възражения, че неотстраняването на тежестите върху недвижимия имот не представлява пречка за сключването на предварителен договор, са ирелевантни при изрична уговорка в обратния смисъл.

След като се е реализирало условието по договора за депозит за наличие на тежести върху имота към датата на предварителния договор, то за ищеца, явяващ се изправна страна по договора, е възникнало правото да се откаже от сключването на такъв предварителен договор, респ. за ответника – посредник, който е страна по договора за депозит е възникнало насрещното задължение да върне депозита, съгласно т. 7 от Договора за депозит.

Правилно ответникът възразява, че не той отговаря за наличието, респ. заличаването на вписани тежести върху имота, а бъдещия Продавач като собственик на имота, но неправилно същия възразява, че не дължи връщане на платения му депозит, тъй като го бил предал на Продавача, с депозитна разписка от 16.11.2021 г. Напротив, уговорката за връщане на внесения депозит по т.7 от Договора за депозит, касае задължение за ответника по делото (а не за ТЛП) като страна по договора, а не е предвидено като обезщетение за евентуално претърпени вреди от наличието на установените тежести, което пък би се дължало от Продавача, в случай че се бе стигнало до сключване на предварителен договор за покупко-продажба и установените тежести биха се оказали пречка за банковото финансиране на сделката и невъзможността за окончателното ѝ изповядване.

Изхождайки от съдържанието на Депозитната разписка от 16.11.2021 г., с която ответника (агенция ..., като представляваща Купувача А.) е предал на ТЛП – И. Б. И. (бъдещ Продавач) сумата от 2000 лв., като гаранция, че в срок до 20.00 ч. на 20.12.2021 г. купувачът

– депозант се задължава да сключи предварителен договор за следния недвижим имот - Апартамент ..., находящ се в гр. ... за цена от 67 500 лв., а Продавачът се задължава да спре от продажба и отдаване под наем описания имот за депозитния срок, съдът намира, че предадената сума от 2 000 лв. има характер на „задатък“. С така постигнатото съглашение страните уреждат преддоговорните си отношения във връзка със сключването на предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, като неговата цел е гарантиране обвързаността на страните по бъдещата сделка, чрез даване на задатък ("стоп капаро") от купувача на продавача, с оглед спиране на имота от продажба на трети лица преди да бъде сключен предварителен договор. Депозита в случая (задатъка) има както гаранционна функция (като потвърждение намерението на страните да се обвържат с бъдещата сделка), така и обезщетителна такава (нейното задържане, респективно връщане), представлява санкция за неизправната страна, която **неоснователно** се откаже от сключване на предварителния договор.

В настоящия случай, безспорно се установи, че ищеца, бъдещ Купувач основателно се е отказал от сключването на предварителен договор, позовавайки се на уговорките в Договора за депозит, сключен с посредника (ответника по делото). Установи се също, че ищеца е предложил удължаване на срока за сключване на предварителен договор докато се заличат вписаните върху имота тежести, като единствено бездействието на ответника, е причина за липсата на предоговаряне на условията и сроковете за изповядване на сделката. Третото лице-помагач в производството – И. И. заявява, че не е уведомен за искането на ищеца, като лично той се явявал изправна страна, доколкото е изпълнил своето задължение да спре от продажба имота до 20.12.2021 г. и след като не е сключил предварителен договор с Купувача А., е задържал предадената му от посредника депозитна сума (задатък), съгласно т.1 от Депозитна разписка от 16.11.2021 г. В т.см. е и съдебната практика, изразена в редица решения на ВКС, като напр. *Решение № 34 от 19.07.2021 г. на ВКС по гр. д. № 1456/2020 г., IV г. о., ГК,;* *Решение № 133 от 15.03.2021 г. на ВКС по гр. д. № 3595/2019 г., III г. о., ГК и др.*

Следователно предадената по силата на договора сума осъществява всички функции на задатък. Между страните е налице валидна уговорка за плащане на (депозит) задатък, който подлежи на връщане от посредника, респ. продавача, тъй като предварителният договор не е бил сключен по тяхна вина. При уговорен задатък за изправния кредитор не се поражда задължението при разваляне на договора да дава последен подходящ срок на длъжника за изпълнение, а развалянето на облигационната връзка настъпва незабавно - с достигане на едностранното волеизявление на кредитора до знанието на неизправния длъжник. С връчването на нотариалната покана от 06.01.2022 г., в която е обективизиран отказа на ищеца от сключване на предварителен договор за покупко-продажба, по вина на насрещната страна, облигационната връзка между страните по договора за депозит е преустановена и предадения от бъдещия Купувач депозит на посредника по сделката в лицето на ответното дружество, подлежи на връщане.

За сключване на предварителен договор за продажба, страните - купувач и продавач, следва да постигнат съгласие за съществените уговорки по окончателния договор. Същевременно, всяка от страните по предварителния договор, който подготвя сключването на окончателен договор, може да постави условия, които счита за съществени и от които, според нея, зависи сключването на окончателен договор. За тези съществени условия следва да се имат предвид в преддоговорните отношения на купувача и продавача, като в процесния случай, същите са изрично изброените условия в т.7 от Договора за депозит, при наличието на които Купувача има право да се откаже от сключването на предварителния договор. Поради което съдът приема, че за купувача е уговорена възможността да иска връщане на платената цена (депозита) или неговия двоен размер в случай на неизпълнение от страна на продавача и отказ от договора. Въпреки, че неизпълнението на задължението за заличаване на вписаните възбрани и иски молби върху процесния недвижим имот е за бъдещия Продавач, обвързан

от уговорката за връщане на внесения от купувача депозит, се явява ответника, като страна по Договора за депозит от 15.11.2021 г. Следователно, при подписване на депозитното споразумение, посредникът (ответника) е поел задължението да съдейства при изпълнение на едно от съществените от гледна точка на Купувача условия за сключване на договор за продажба, включително и предварителен договор, а именно към датата на подписване на предварителния договор, имота да не е обременен с възбрани или вписани иски молби. След като не е изпълнено това/тези условия, то към 20.12.2021г., за купувача възниква правото да се откаже от договора и да иска връщане на даденото, а за ответника съответно е възникнало задължението да върне предадения му от купувача депозит от 2000 лв.,

Налага се извод за основателност и доказаност на предявения от ищеца иск, поради което същия ще следва да се уважи в предявения размер.

По обратния иск:

С уважаването на главния иск се счита, че се е сбъднало вътрешно процесуалното условие, при което за съда възниква задължение да разгледа и се произнесе и по предявения в условията на евентуалност, обратен иск от ответника към третото лице – помагач.

По делото са събрани доказателства, а не се и спори между страните, че след получаването на депозита от ищеца по главния иск, ответника е предал сумата на ТЛП с депозитна разписка от 16.11.2021 г. В същата са посочени условията, при които Продавача може да задържи предадената му сума, респ. в които ще дължи връщането на сумата в двоен размер. В случая не се установява Продавача да се е отказал от сключване на предварителния и/или окончателен договор с Купувача А., по причини за които той отговаря. Същевременно за него е било налице условието при настъпването на което същия се счита освободен от поетите задължения да спре от продажба и отдаване под наем процесния недвижим имот, след като до 21.12.2021 г. Купувача А. не се е явила за сключване на предварителен договор, респ. същия е имал право да усвои и задържи депозитната сума от 2000 лв. В производството не се доказва от ответника, същия да е уведомил Продавача за възникналите пречки пред Купувача за подписване на предварителния договор в уговорения първоначален срок, нито за предприети действия за продължаване на този срок до отпадане на пречките (заличаване на вписаните тежести върху имота). Следователно, посредника в сделката (ответника по главния иск и ищец по обратния иск) носи основна отговорност за неизпълнението на Договора за депозит и неподписването на предварителния договор за покупко-продажба към 21.12.2021 г. От уговореното между посредника в лицето на „...“ и продавача в лицето на И. И., е видно, че продавача има право да задържи депозираната сума в случай, че „купувача не подпише предварителен договор или окончателен договор за гореописания имот в депозитния срок“, без това бездействие да е обвързано от допълнителни условия, изискващи виновно поведение от страна на Купувача. Следователно, при всяко неизпълнение на уговорката за сключване на предварителен договор до 21.12.2021 г., независимо от причините за него, Продавача има право да задържи депозираната сума от 2000 лв. В този смисъл, обратния иск срещу ТЛП също се явява неоснователен и недоказан и като такъв подлежи на отхвърляне.

По разноските:

При този изход на спора по главния иск, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК право на разноски има само ищеца. Същата претендира и доказва такива в размер на 490,00 лв., от която сума 450 лв. с ДДС адвокатско възнаграждение и 40 лв. – доведена държавна такса. Съгласно задължителните указания на ВКС, дадени с т. 12 от Тълкувателно решение № 4 от 18.06.2014г., постановено по тълк.д. № 4/2013г. ОСГТК, съдът, който разглежда иска, предявен по реда на чл. 422, респ. чл.415, ал.1 ГПК, следва да се произнесе за дължимостта на разноските, направени и в заповедното производство, като съобразно изхода на спора разпредели отговорността за разноските както в исковото, така и в заповедното

производство. На основание чл.78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да бъде присъдена и сумата от 390 лв. (350 лв. –адвокатско възнаграждение и 40 лв. – държавна такса), сторени в хода на ч.гр.д. № 5318/2022 г. по описа на СРС.

На третото лице – помагач не се следват разноски, въпреки отхвърлянето на обратния иск, на осн. чл.78, ал.10 от ГПК.

Така мотивиран, Софийски районен съд, 164 състав,

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО, че ..., ЕИК ... със седалище и адрес на управление град София, ... **дължи** на **Г. А. А.**, ЕГН ***** сумата **2000,00 лева** (Две хиляди лева), представляваща депозит (гаранция, задатък) получен от длъжника за посредничество при закупуването на недвижим имот, подлежаща на връщане при условията на Договор за депозит от 15.11.2021 г., ведно със законна лихва от 27.01.2022 г. до изплащане на вземането, за която сума има издадена заповед за изпълнение от 10.03.2022 г. по ч. гр. д. № 5318/2022 г. по описа на СРС, 164-и състав.

ОСЪЖДА на осн. чл.78, ал.1 от ГПК ..., ЕИК ... със седалище и адрес на управление град София, ... да заплати на **Г. А. А.**, ЕГН ***** сумата от 490,00 лв. представляваща сторените съдебни разноски в настоящото исково производство и 390,00 лв. – разноски в хода на ч.гр. д. № 5318/2022 г. по описа на СРС.

ОТХВЪРЛЯ предявения в условията на евентуалност обратен иск от ..., ЕИК ... със седалище и адрес на управление град София, ... срещу третото лице – помагач **И. Б. И.**, с ЕГН ***** от гр. ..., за заплащане на сумата от 2000 лв., представляваща предаден му депозит като гаранция съгласно Депозитна разписка от 16.11.2021 г., като неоснователен и недоказан.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____