

# РЕШЕНИЕ

№ 315

гр. Нови пазар, 09.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – НОВИ ПАЗАР, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на двадесет и осми ноември през две хиляди двадесет и  
втора година в следния състав:

Председател: Галина Николова

при участието на секретаря Диана В. Славова  
като разглежда докладваното от Галина Николова Гражданско дело №  
20223620100508 по описа за 2022 година

**Производството е по чл. 415 ГПК.**

Предявен е иск по чл. 415 от ГПК вр. чл. 286 вр. чл. 79 от ЗЗД вр. чл. 49, ал.2 и чл. 51  
от ТЗ с цена от 4693,99 лв.

Ищецът твърди, че съгласно договор за поръчка № \*\*\* г. за покупка на недвижим  
имот, ответникът е възложил на ищеца, посредничеството при неизключителни права за  
покупката на недвижим имот – къща, в гр. В., район Б., при цена на имота до 85 000 евро.  
Ищецът сочи, че съгл. чл. 5 от договора, възнаграждението за посредничеството е в размер  
на 3 % от продажната цена, но не по – малко от 1000 евро, дължимо от клиента при  
подписване на предварителен договор за покупка на имот и плащане на задатък, а ако не се  
подписва предварителен договор в деня на изповядване на сделката.

Ищецът сочи, че на \*\*\* г. ответникът е извършен оглед на имот, на стойност 94 700  
евро, като огледът е вписан в регистър за огледи № 1 към поръчката. С договор за гаранция  
при покупка на имот, от \*\*\* г. ответникът е заявил желание за закупуване на имот,  
представляващ ПИ с ид.№ \*\*\* с площ от\*\*\* кв.м., находящ се в гр. В., бул. \*\*\* м. \*\*\*, както  
и построените в същия ПИ жилищна сграда със ЗП от 64,60 кв.м. и РЗП от 193,80 кв.м. и  
стоп.постройка с площ от 36,65 кв.м., на покупна цена от 80 000 евро, като ответникът е  
предал 2000 евро като гаранция за закупуване на имота. Поради непостигане на желаната от  
ответника цена, респ. сключване на предварителен договор за покупка на имота в срок до  
\*\*\* г. на ответника е върнат дадения гаранционен депозит от 2 000 евро.

На \*\*\* г. с НА №\*\*\*, том \*\*, рег. №\*\*\*, дело № \*\*\* г. на Нотариус с рег. №\*\* на  
Нот.камара, съпругата на ответника – Н.С. Н. е закупила недвижимия имот, описан в

договора за поръчка и гаранция, сключени между самия ответник и ищеца. Сделката е извършена в срока на действие на договора за поръчка.

Съгласно посоченото в т. 5.1 от договора за поръчка, ответникът дължи на ищеца възнаграждение в размер на 2400 евро по фиксинга на БНБ.

Ищецът сочи, че е отправил покана до ответника, но той отказвал да плати дължимото възнаграждение.

Предвид на горното ищецът моли съда да постанови решение, с което да признае по отношение на ответника, че вземането му за сумата от 4693,99лв., представляваща левовата равностойност на 2400 евро, присъдено по Заповед № \*\*\* г. по ч.гр.д. № \*\*\* г., съществува.

Ищецът желае присъждане на направените по делото разноски.

От името на ответника е постъпил писмен отговор в указания от закона и от съда едномесечен срок. Ответникът не оспорва допустимостта на предявения иск, но сочи, че същия е не основателен. Ответникът оспорва, че е бил надлежно представляван от лицето М.П., както и надлежното осчетоводяване на гаранционния депозит в счетоводството на ищеца, като разчет с ответника. Оспорва твърдението, че дадения гаранционен депозит от 2000 евро е върнат обратно на ответника, както и че ищецът е изпълнил коректно договорът за гаранция от \*\*\* г. Оспорва твърдението, че ответникът е подписал Договор за поръчка № \*\*\* г., като твърди, че положените от негово име „парафи“, т.е. подписи, както и в декларация- съгласие по регламент (ЕС) 2016/679 не са положени от него. Ответникът твърди, че не владее български език, а само турски език, поради което всеки подписан от него документ на български език за да е действителен следва да му е преведен.

Оспорва идентичността на имотите по Договор за поръчка № \*\*\* г. и този описан в НА №\*\*\*, том \*\*, рег. №\*\*\*, дело № \*\*\* г. на Нотариус с рег. №\*\* на Нот.камара.

Оспорва твърдението, че ищецът е отправил покана за доброволно плащане, както и че свързано с ответника лице е купило имот, представен от ЕРА.

Ответникът прави възражение за прихващане на сумата от 2000 евро по договор за гаранция от \*\*\* г., в условията на евентуалност, че вземането по исковата претенция или част от него бъде прието от съда за дължимо.

Прави искане за представяне от ищеца на оригиналите на представените от него документи, чиято истинност е оспорена - на Договор за поръчка № \*\*\* г., на Регистър за огледи №1 към Поръчка за покупка на недвижим имот от \*\*\* г.

От името на ответника е направено на основание чл. 193 от ГПК оспорване на истинността на Договор за поръчка № \*\*\* г., на Регистър за огледи №1 към Поръчка за покупка на недвижим имот от \*\*\* г., относно идентичност, относно положените от негово име подписи и дата.

От събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в съвкупност, се установи следното:

По делото са приложени от ищеца копия от Поръчка № \*\*\* г. за покупка на недвижим имот, между С. Н., като клиент и ЕРА Агенция „Черно море 121“ ЕООД, представлявано от М.П., с предмет възлагане от клиента на изпълнителя да посредничи при неизключителни права за покупката на недвижим имот със следните характеристики: район Б., тип на имота – къща, цена – до 85 000 евро. Съгласно поръчката, изпълнителят ЕРА се задължава да посредничи за покупката на имота като, осигури консултант, който да представлява ЕРА; да подбере имоти за покупка, съобразени с посочените от клиента характеристики и да организира огледи, съгласувани с клиента и т.н. други изброени дейности. Посочено е, че ЕРА има право да получи уговореното по поръчката възнаграждение, като в т. 3 са изброени и други права, които има изпълнителят, вкл. и правото да поиска парична гаранция от Клиента за резервиране на избрания имот и договаря с продавача условията на продажбата. В поръчката са посочени и задълженията на клиента, като в т. 4.5 сред изброените в тях е посочено, че клиентът се задължава за срок от 12 месеца от изтичане или прекратяване на поръчката, той или свързани с него лица да не купуват имот, представен от ЕРА.

В т. 5 са посочени задълженията на страните, а именно при подписване на предварителен договор да се предостави задатък (капаро), а ако не се подписва предварителен договор – в деня на изповядване на сделката, клиентът следва да заплати на ЕРА възнаграждение от **3% от продажната цена**, но не по – малко от 1000 евро.

В т. 5.4 от поръчката е посочено още, че при пълно неизпълнение, забавено или частично изпълнение от Клиента на задълженията му по т.4.5 и 5.1 от поръчката, ЕРА има право да развали поръчката едностранно с покана за доброволно изпълнение, изпратена на посочения от Клиента адрес, като в тези случаи Клиентът дължи неустойка в размер на **5 % от покупната цена**, представляваща неустойка за отговорност за вреди.

Срокът на поръчката е 12 месеца, от момента на подписването. Посочено е, че поръчката се прекратява с получаване на уведомление по т.4.4 за закупен имот, който не е представен от ЕРА.

В представената поръчка са положени подписите за клиент и за представител на ЕРА.

По делото е приложен и регистър за огледи № 1 към поръчка от \*\*\* г., между ответника С. Н. и представител на ЕРА М.П.. Съгласно посоченото в регистъра, на \*\*\* г. е извършен оглед на имот в кв. Б., с площ от 194 кв.м., оферта № \*\*\* с цена 94 700 евро.

По делото е приложен договор за гаранция при покупка на недвижим имот №\*\* от \*\*\* г., между ответника С. Н. и ЕРА Агенция „Черно море 121“ ЕООД, във връзка със сключената между тях поръчка от \*\*\* г. В договора за гаранция е посочено, че преди подписването му е извършен оглед на представения от ЕРА имот, описан в т. 1 и страните се договарят за следното: възложителят се съгласява да предаде на ЕРА Агенция „Черно море 121“ ЕООД сумата от 2 000 евро, като гаранция за закупуването на следния имот: жилищна

сграда, състояща се от полуподземен, първи и тавански етаж със ЗП 64,60 кв.м., и РЗП от 193, 80 кв.м., и стопанска постройка с площ от 36,65 кв.м., намиращи се в ПИ \*\*\* по плана на ж.к. „Б.“ гр. В., срещу задължението на ЕРА да договори условията за покупката на имота, посочени в т.2. Възложителят е заявил, че желае да купи имота при цена от 80 000 евро.

Съгласно т.4 от договора, възложителят се задължава до 11.08.2020 г. да сключи предварителен договор за покупка на имота, като ако не е уговорено друго – да се яви за подписването му в офиса на агенцията.

В т.5 е посочено, че при подписване на предварителен договор, ЕРА връща на възложителя сумата по т.1, като възложителят се съгласява сумата да бъде прихваната като частично плащане срещу задължението му към ЕРА по т. 5.1 от поръчка за покупка, посочена по – горе. В т.6 от договора е посочено, че ако в срока по т. 4 ЕРА не договори условията по т. 2, се задължава да върне сумата по т.1.

По делото е приложен НА №\*\*\*, том \*\*, дело №\*\* от \*\*\* г. на Нотариус с рег. №\*\* на НК от гр. В., съгласно който Н.М., Н.М. и С.М. са продали на Н.С. Н. от с. Л., недвижим имот представляващ, поземлен имот с идентификатор \*\*\*, находящ се на бул. \*\*\*, гр. В., в м. \*\*\*, бивша м. \*\*\*, с площ от 400 кв.м., по акт за собственост, а по карта – с площ от\*\*\* кв.м., както и построените в него жилищна сграда с идентификатор \*\*\*.1 с площ от 64,60 кв.м. и РЗП от 193,80 кв.м.на два етажа, както и 64,60 кв.м. маза, и тавански етаж със същата площ; стопанска постройка с идентификатор \*\*\*.2, с площ от 36,65 кв.м. на един етаж, за сумата от 45000 евро.

По делото е представено удостоверение за родствени връзки, съгласно което ответникът С. Н. и лицето Н.С. Н. са съпрузи.

По делото от ищеца е представено в първото по делото съдебно заседание копие от граждански договор № /\*\*\* г. между „Черно море – 121“ ЕООД и М.П. П., съгласно който на последната е възложено от първия, да **извърши посредничество** при покупки и продажби на недвижими имоти, за които възложителят е сключил договори за представителство и посредничество на свои клиенти.

От правна страна така подписания между страните договор не делегира на изпълнителя права за представителство на ищеца по сключените от него договори. Никъде в договора не е посочено, че свидетелката по делото М.П., притежава качеството на надлежен представител на ищеца. Същата не притежава и качествата, които чл. 49 от ТЗ изисква към един търговски посредник, а именно да извършва тази дейност по занятие, а не по граждански договор. В този смисъл, съдът приема, че свидетелката П. е имала качествата на наето по граждански договор външно лице - сътрудник, при осъществяване на определени дейности, свързани с извършването от ищеца покупки и продажби, но не и да извършва представителни действия от негова страна и за негова сметка, както и да подписва и сключва от негово име каквито и да е договори, поръчки и пр. Същата не е имала правата на търговски представител по смисъла на чл. 32, ал.1 ТЗ или на търговски посредник, съгл. чл.

49 ТЗ на ищцовото дружество, така както това е посочено в Поръчка № \*\*\* г. Това се потвърждава и от посоченото в регистъра за огледи, където свидетелката е посочена само като лице чрез което ЕРА Агенция Черно море е извършило оглед на имот. По делото няма пълномощно, или друг търговски документ, съгласно който св. М.П. П. да има предоставени права да представлява ищеца при извършване на неговата търговска дейност. С гражданския договор са уговорени условия по фактически действия, но не и такива по извършване на надлежно юридическо представителство на ищеца – търговец. От гледна точка на общите облигационни правоотношения, свидетелката П. не е притежавала и правоспособност да сключва както предварителни, така и окончателни договори за покупко продажба на недвижими имоти чл. 37 ЗЗД вр. чл. 37 ЗЗД вр. чл. 18 и чл. 19 ЗЗД. За да е налице надлежно делегиране (упълномощаване) на права за сключване на такива, следва и пълномощното да е писмено с нотариално удостоверяване на подписа и съдържанието, извършени едновременно. В този смисъл е Решение № \*\*\* г. по т. д. № \*\*\* г. на ВКС, ТК, II т. о. и др.

Следователно св. П. не е притежавала качествата на надлежно упълномощен или по занятие представител на ищеца при сключване на договори, вкл. и на договор за посредничество от негово име, така както това е станало в Поръчка № \*\*\* г.

Оформения като Поръчка № \*\*\* г. договор, всъщност представлява договор за посредничество за сключване на договори за покупко – продажба на недвижим имот. Самият договор за посредничество е неформален договор и сключването му в писмена форма е необходимо само за улесняване доказването на постигнатите между страните уговорки. Самият договор може да бъде сключен в писмена форма преди, по време или след сключването на основния договор. В този смисъл е налице също трайна съдебна практика, установена в Решение №\*\* от \*\*\* г. на ВКС по т. д. № \*\*\* г., I о., ТК, Решение №\*\* от \*\*\* г. на ВКС по т. д. № \*\*\* г., I т. о., ТК, Определение №\*\* от \*\*\* г. на ВКС по ч. т. д. № \*\*\* г., II т. о., ТК, Определение №\*\* от \*\*\* г. на ВКС по т. д. № \*\*\* г., II т. о., ТК и мн.др. В посочените актове се сочи, още че договорът за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот е абсолютна търговска сделка и за правоотношенията, породени от него са приложими разпоредбите на чл. 49 и сл. от ТЗ.

Представената по делото Поръчка № \*\*\* г., представляваща договор за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот, и Регистър за огледи № 1 към поръчка от \*\*\* г., са оспорени от ответника по делото по реда на чл. 193 ГПК и е открито производство по оспорване на тяхната истинност, относно положените в тях от името на ответника подписи. За установяване на тяхната истинност и на основание чл. 194 ГПК е назначена съдебно графологическа експертиза.

Съгласно приетата по делото, неоспорена от страните експертиза, почеркът, с който са положени подписите върху Поръчка № \*\*\* от \*\*\* г. от името на С. Н., както и на всеки от листите за клиент, в декларация – съгласие, на л.3 от посочената поръчка, в самата декларация и за клиент и в Регистъра за огледи № 1 към поръчка от \*\*\* г., и този, с който са положени подписите представени като сравнителен материал от името на С. Н., не принадлежат на едно и също лице и не принадлежат на С. Н. (пояснението е направено в

съдебно заседание, л. 120).

В резултат на така установеното, съгл. чл. 194, ал.3, вр. ал. 2 ГПК, следва съдът с настоящето решение да признае, че документите са неистински и в резултат на това ги изключва от доказателствата по делото. Самото признаване на частните документи за неистински следва да стане със самото решение.

От събраните по делото други доказателства се установява, че в действителност между ищеца и ответника е имало правоотношения породени от предстоящото закупуване на недвижим имот от ответника, поради което и на \*\*\* г. е сключен договор за гаранция между самия представител на ищеца – И.Д. и ответника С. Н., в резултат на който страните са съгласили възложителят да предаде на ЕРА Агенция „Черно море 121“ ЕООД сумата от 2 000 евро, като гаранция за закупуването на описания в договора недвижим имот: жилищна сграда, състояща се от полуподземен, първи и тавански етаж със ЗП 64,60 кв.м., и РЗП от 193,80 кв.м., и стопанска постройка с площ от 36,65 кв.м., намиращи се в ПИ \*\*\* по плана на ж.к. „Б.“ гр. В., срещу задължението на ЕРА да договори условията за покупката на имота, посочени в т.2. Възложителят е заявил, че желае да купи имота при цена от 80 000 евро. От свидетелските показания на св. П. се установява, че тя лично е водила ответника и съпругата му, както и техен близък на оглед на имоти, предлагани от агенцията на ищеца, вкл. и на описания в договора за гаранция. Ответникът не говорел български език и неговия роднина превеждал. В агенцията се била обадила жената на ответника. Ответникът и жена му били харесали имота във В., но не били съгласни с първоначалната цена. След това се стигнало до споразумение, но поради отказ на единия от наследниците, отношенията били прекратени за известно време. В същото време ответникът се бил свързал с продавачите лично, като св. П. сочи, че един от наследниците живеел във входа, където се намира офиса на ищеца и това го разбрала от него. Свидетелката сочи, че след това не са имали контакти с ответника, въпреки че тя му била писала, че е разбрала, че се водят преговори със собствениците на имота. Свидетелката сочи, че документите се попълвали в офиса, като секретарката е попълвала личните данни.

Тази свидетелка по никакъв начин не установява чрез показанията си, че между ищеца и ответника е имало уговорки за заплащане на възнаграждение за това, че ищецът е осигурил воденето на ответника на огледи и се е съгласил да посредничи при сключването на договор за покупко – продажба на недвижим имот. От свидетелските показания на св. М.П. П. не се установява също срокът на действие на сключен между страните по делото договор, размер на договаряно възнаграждение, задатък или неустойка.

Разпитаните свидетели на ответника, установяват по делото, че самия ответник е ходил в района на имота, на бул. \*\*\* и чрез тях, конкретно чрез св. Р.Д. се свързал със собствениците и започнал преговори. В сходен смисъл са и показанията на св. К.К., също живущ в близост до имота, срещу него, който сочи, че трима – четирима човека, обикаляли, защото били чули, че имота се продава. Свидетелят сочи, че след около година къщата била продадена, а нея в момента живее семейството на ответникът. Самият ответник пътувал и си идвал за кратко, като през това време правел ремонти. Показанията на свидетелите нямат

пряко отношение към предмета на делото, поради това, че те само установяват, че ответникът се е свързал лично и с действителните собственици на имота, като за самата сделка те не знаят нищо. Те не съобщават факти и относно отношенията на ответника с ищеца, поради което съдът ги намира за неотнорми в отношенията между страните.

По делото от представления НА №\*\*\*, том \*\*, дело №\*\* от \*\*\* г. на Нотариус с рег. №\*\* на НК от гр. В., се установява, че в действителност съпругата на ответника е закупила от посочените съсобственици, недвижим имот представляващ, поземлен имот с идентификатор \*\*\*, наоходящ се на бул. \*\*\*, гр. В., който е идентичен с посочения в договора за гаранция от \*\*\* г.

Така извършената покупко – продажба на имота, е станала между неговите предишни съсобственици и новият приобретател, съпругата на ответника, без участието на ищеца. Последният става съсобственик по силата на съпругеската имуществена общност.

Съдът намира, че макар и валиден договора за гаранция, като сключен между действителните страни по делото, не установява в тежест на ответника ограничения за закупуването на имота, лично или чрез другото, както и такива обвързани със срок, поради което от него също не се установява, че ответникът дължи на ищеца претендираната сума като дължимо на ищеца възнаграждение в размер на 3% върху продажната цена, **и в случаите на покупка на имота от свързани лица с Клиента.** Безспорно е, доколкото в ДР към ТЗ в § 1, ал.1 е посочено съдържанието на понятието свързани лица, че купувача на имота Н. Н. и ответникът са такива, доколкото в т.1 е посочено, че „Свързани лица“ по смисъла на този закон са **съпрузите**, роднините по права линия - без ограничения, по съребрена линия - до четвърта степен включително, и роднините по сватовство - до трета степен включително.

Това обаче не дава основание за претендиране спрямо ответника на сумата, представляваща 3% върху обявената като покупна цена сума от 80 000 евро, доколкото чрез свидетелските показания на св. П. и приетия като годно доказателство договор за гаранция не се установяват основания за това. Освен това, св. П. сочи, че след като клиентът харесал имота, той оставил депозит в офиса, „гаранционен депозит“ за да продължат сделката. Постигнали съгласие за цената, но един от наследниците се бил отказал в деня на сделката. Свидетелката сочи „тогава прекратихме отношенията си за известно време“, просто нямаше сделка. От казаното от св. П., съдът приема, че в този момент неформалните посреднически отношения между ищеца и ответника са били прекратени. Малко по – късно, когато имотът отново бил обявен на пазар, ответникът отново се бил свързал с агенцията на ищеца и отново започнали преговори, конкретно за цената, която вече била по – висока от първоначалната. Отново е имало преговори за цената на имота и подготовката на сделка, докато, този път ответникът спрял да комуникира с агенцията. След това не са имали никаква комуникация и с това приключили нещата. Всичко това показва, че дори и да е имало договор за посредничество, то той е бил прекратен с взаимното съгласие на страните

по него, изразено по ясен конклюдентен начин, чрез преустановяване на комуникацията помежду им. Както сключването, така и прекратяването на договор, за който няма конкретен срок, е станало неформално, но достатъчно недвусмислено и ясно за всяка от договарящите страни.

Предвид на горното, съдът намира, че между страните по делото макар фактически да е имало облигационни правоотношения, които се свеждат единствено до постигане на съгласие за воденето на ответника и членове на неговото семейство на оглед на имот, обявен за продажба от агенцията на ищеца, който впоследствие е бил купен от съпругата на ответника, то ищецът не е договарял както лично, така и чрез надлежен свой представител от една страна, а от друга, лично с ответника условията на договор за посредничество за закупуване на недвижим имот, каквото е действителното съдържание на Поръчка № \*\*\* от \*\*\* г. Позоваването на Поръчка № \*\*\* от \*\*\* г., която е изключена от доказателствения материал по делото е неоснователно и клаузите по нея не представляват основание за претендиране на посочената сума.

Поради това няма неизпълнение на условия по такъв договор, тъй като не може да има изпълнение на несъществуващи облигационни отношения между страните. Безспорно е, че договорът за посредничество за закупуване на недвижим имот е неформален, консенсуален, двустранен и възмезден, при който наличието на писмена форма е само условие за неговата доказаност. Когато обаче, с договорът за посредничество на недвижим имот се договаря и сключването на предварителен или окончателен договор чрез посредник, то е необходимо писмена форма без или с (в зависимост от договореното сключване на окончателния договор) нотариална заверка на подписите и съдържанието му, по арг. на чл. 18-19 ЗЗД. При всички случаи на липса на писмен договор, какъвто се оказва и настоящия, поради изключването от доказателствата на Поръчка № \*\*\* от \*\*\* г., то елементите на този договор следва да бъдат установени и доказани по несъмнен начин, а това чрез свидетелските показания на св. П. не е направено.

В резултат на това, съдът приема, че макар ищецът чрез св. П. да е водил ответника и неговата съпруга на оглед на имота, който по – късно на \*\*\* г. е бил купен от Н.С. Н. от с. Л., то ответникът не дължи заплащане на претендираната сума от 4 693,99 лв., представляваща левовата равностойност на 3% от покупна цена от 80 000 евро. Такава цена, според ищеца била посочена от ответника като отговаряща на неговите възможности, но всъщност цената на която ответникът е купил имота е 45000 евро.

Предвид на горното, съдът намира, че искът на ищеца е неоснователен и недоказан и следва да се отхвърли, като се признае спрямо ответника, че не дължи на ищеца сумата от 4 693,99 лв., представляваща левовата равностойност на 2400 евро по фиксинга на БНБ, непогасени задължения по договор за поръчка № № \*\*\* от \*\*\* г. за покупка на недвижим имот, ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението в съда до окончателното ѝ изплащане.



**Относно възражението за прихващане, направено от ответника на сумата от 2000 евро по договор за гаранция от \*\*\* г.**

Относно направеното от ответника възражение за прихващане на платеното по договор за гаранция, съдът намира, че доколкото предявеният от ищеца иск се отхвърля, то съдът не дължи произнасяне по направеното възражение за прихващане, доколкото няма насрещни дължими престации по които до са осъществени. Самото възражение за прихващане на сумата от 2000 евро по договор за гаранция от \*\*\* г., е предявено при условията на евентуалност, че вземането по исковата претенция или част от него бъде прието от съда за дължимо. Поради това, че съдът приема, че искът на ищеца е неоснователен и следва да се отхвърли, то съдът не дължи произнасяне в диспозитива на направеното от ответника възражение за прихващане. В този смисъл в мотивите към т. 2 на ТР № 2/18.03.2022 г. по тълк. дело № 2/2020 г. на ОСГТК на ВКС, изрично е посочено, че по възражението за прихващане съдът се произнася в диспозитива на решението само когато възражението за прихващане е основателно – с отхвърляне на иска, като погасен чрез прихващане, с индивидуализиране на пасивното и активното вземане по основание и размер.

**Относно разноските по чл. 81 от ГПК.**

**По предявения от ищеца иск:**

Ищецът по делото е направил разноски в размер на 93,98 лв. за държавна такса.

По делото е представено копие от пълномощно, л.38, но не и договор за правна помощ за заплащане на възнаграждение на адвоката. Оригиналят е представен на л. 67. Приложен е и договор за правна помощ, л. 115, съгласно който заплатеното на адвоката възнаграждение е в размер на 700 лв.

Общо заплатените суми са 793,98 лв.

Ответникът по делото е направил разноски за графологическата експертиза в размер на 304,07 лв., както и за адвокатски хонорар в размер на 770 лв.

От направените от него разноски, съдът е постановил за СГЕ да се изплати посоченото в справка – декларацията възнаграждение в размер на 284,93 лв. по сметка на ОДМВР Ш., поради което за разликата, следва да се укаже на ответника, че има право да поиска възстановяването ѝ в едногодишен срок от ВЗС на решението по делото по посочена в писмена молба банкова сметка. Разликата, която му се дължи е 15,07 лв.

Общо направените по делото от ответника дължими разноски са в размер на 1059лв.

Всеки от пълномощниците на страните по делото е представил списък на разноските по чл. 80 от ГПК.

**Относно претенцията за разноски на ищеца по чл. 78, ал.1 ГПК.**

Предявения от ищеца иск е с цена от 4693,99 лв., и същия е изцяло отхвърлен като неоснователен и недоказан, поради което и по арг.на противното от чл. 78, ал.1 от ГПК, същия няма право на разноски и искането му следва да се отхвърли изцяло.

### **Относно претенцията за разноси на ответника по чл. 78, ал.1 ГПК.**

Ответникът се е защитава срещу иск с цена от 4693,99 лв., който съдът е отхвърлили изцяло, поради което и на основание чл. 78, ал.3 ГПК, същия има право на разноси, съразмерно на отхвърлената част, т.е направените от него разноси следва да му се присъдят изцяло. Това са разноси в размер на 1059 лв., като следва да се отхвърли за разликата до 1074,07 лв.

За разликата от 15,07 лв.има право да поиска възстановяването ѝ в едногодишен срок от ВЗС на решението по делото по посочена в писмена молба банкова сметка. Това следва от разпоредбата на чл. 82 от ГПК, съгласно която внесените суми за разноси и гаранции в пари и ценности се внасят в приход на държавния бюджет, ако не бъдат поискани в срок една година от датата, когато са станали изискуеми.

### **Относно разноските по заповедното производство.**

Съгласно дадените с ТР № 4/ 2013 г. на ОСГТК на ВКС в т.12 задължителни указания, то настоящия съд следва да се произнесе и относно разноските по заповедното производство, поради което и с оглед изхода на делото, то следва да се постанови осъдителен диспозитив по тяхната дължимост, включително и когато не изменя разноските по издадената заповед за изпълнение, тъй като в предмета на иска по чл. 415, ал.1, вр. с чл. 422 от ГПК не се включва въпроса за вземането за разноските по заповедното производство.

По заповедното производство, във връзка със Заповед № \*\*\* г. по ч.гр.д. № \*\*\* г.на НпРС, на ищеца са присъдени разноси в общ размер от 293,98 лв., от които 93,98 лв. за ДТ и 200 лв. адвокатски хонорар, л. 5 от делото.

Поради пълното отхвърляне на исковите претенции, които са били заявени и присъдени в Заповед № \*\*\* г. по ч.гр.д. № \*\*\*г.на НпРС, следва да се отхвърли искането на ищеца за присъждане на сумата от 293,98лв.

Водим от горното и на основание чл.235 от ГПК, районен съд Нови пазар,

## **РЕШИ:**

**На основание чл. 194, ал.3, вр. ал. 2 ГПК, признава за неистински Договор за поръчка № \*\*\* г. и Регистър за огледи №1 към Поръчка за покупка на недвижим имот от \*\*\* г., изготвени между С. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* и ЕРА Агенция „Черно море 121“, ЕООД с ЕИК 204213211, представлявано от И.Д. Д..**

**ПРИЗНАВА** на основание чл. 415 от ГПК вр. чл. 286 вр. чл. 79 от ЗЗД вр. чл. 49, ал.2 и чл. 51 от ТЗ, **за установено**, по отношение на С. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. Л., общ. К., обл. Ш., ул. \*\*\*, **че вземането** на „Черно море 121“, ЕООД с ЕИК 204213211, представлявано от И.Д. Д., за сумата от 4 693,99 лв. (четири хиляди шестстотин деветдесет и три лева деветдесет и девет ст.), представляваща левовата равностойност на 2400 евро по

фиксинга на БНБ, непогасени задължения по договор за поръчка № № \*\*\* от \*\*\* г. за покупка на недвижим имот, ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението в съда от 27.09.2021 г. до изплащане на сумата, присъдена по ч.гр.д. № \*\*\* г. на НпРС, **не съществува и не се дължи.**

**ОСЪЖДА** на основание чл.78, ал. 3 ГПК, „Черно море 121“, ЕООД с ЕИК 204213211, представлявано от И.Д. Д., **ДА ЗАПЛАТИ НА** С. Н. с ЕГН \*\*\*\*\* от с. Л., общ. К., обл. Ш., ул. \*\*\*, направените по делото разноски в размер на 1059 лв. (хиляда петдесет и девет лева), като отхвърля искането за разноски за разликата до 1074,07 лв.

**Указва на основание чл. 82 ГПК**, на С. Н. с ЕГН \*\*\*\*\*, че има право да поиска възстановяването на разликата от 15,07 лв. (петнадесет лева и седем ст.), платени за разноски за експертиза, в едногодишен срок от ВЗС на решението по делото с посочена в писмена молба банкова сметка.

**Отхвърля искането на основание** чл.78, ал.1 от ГПК на „Черно море 121“, ЕООД с ЕИК 204213211, представлявано от И.Д. Д., за осъждане на С. Н. с ЕГН \*\*\*\*\*, да му заплати направените по делото разноски в размер на 793,98 лв. (седемстотин деветдесет и три лева деветдесет и осем ст.), както и за присъждане на направените по заповедното производство разноски в размер на 293,98лв. (двеста деветдесет и три лева деветдесет и осем ст.), присъдени по ч.гр.д. № \*\*\* г. на НпРС.

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

Препис от настоящето решение, след ВЗС да се докладва по ч.гр.д. № \*\*\* по описа на НпРС.

**Съдия при Районен съд – Нови Пазар:** \_\_\_\_\_