

РЕШЕНИЕ

№ 70

гр. Добрич , 15.04.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, I СЪСТАВ в публично заседание на
петнадесети март, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Станислав Т. Ангелов

при участието на секретаря Детелина В. Михова
като разгледа докладваното от Станислав Т. Ангелов Гражданско дело №
20203230102124 по описа за 2020 година

Производството по делото е образувано по искова молба на М. М. И. с
ЕГН ***** от гр. Д., ж.к. *** вх. *, ап. *, чрез адвокат М. Я. и В.З. от АК
– гр. Д., с която срещу „****“, със седалище и адрес на управление: гр. Д., ул.
****, представлявано от управителя К. А. Й., е предявен иск за осъждане на
ответника да заплати сумата от **1 000 лв.** /хиляда лева/, представляваща
платен на отпаднало основание депозит по Договор за депозит от 26.06.2019
г., ведно със законната лихва, считано от 25.08.2020 г. /датата, на която
исквата молба е подадена пред съда/ до окончателното ѝ изплащане, както и
сумата от **108,89 лв.** /сто и осем лева и осемдесет и девет стотинки/,
представляваща обезщетение за забавено плащане на главното задължение,
определено по размер на законната лихва, считано от 31.07.2019 г. до датата
на подаване на исквата молба – 25.08.2020 г.

Според изложените в исквата молба твърдения, поддържани лично и
чрез упълномощения адвокат, страните са сключили договор от 26.06.2019 г.,
между ищеца като доверител и ответника като довереник. Предмет на
договора е покупка на недвижим имот и сключване на окончателен договор за

покупко-продажба срещу договорено възнаграждение. По силата на договора ищецът е платил сумата от 1000 лв., като депозит за закупуване на недвижим имот, намиращ се на адрес: гр. Д. ж.к. „***“, ет. 3, ап. 10. Като параметри на бъдещата сделката е посочена цена 86 500 лв. Ищецът твърди, че е налице неизпълнение от страна на ответника, поради което са налице основания за разваляне на договора за поръчка и за връщане на сумата от 1000 лв., като платена на отпаднало основание. Според М.И. ответникът е следвало да окаже нужното съдействие при снабдяване с информация относно недвижимия имот, който е възнамерявал да закупи, както и за запознаване с документите, удостоверяващи правото на собственост на продавача по отношение на имота; респ. че не са налице законови пречки за сключване договора между страните.

Ищецът настоява, че получената от него информация относно недвижимия имот е била изключително оскъдна и не му била дадена възможност да се ориентира относно спецификите на бъдещия договор за покупко-продажба, поради което такъв не е бил сключен.

На следващо място И. твърди, че в първоначално подписания между страните договор не фигурирало като негово задължение да заплати в полза на ответника депозит в размер на 1 000 лв. Впоследствие ответникът „задължил“ ищеца да заплати процесната сума като „гаранционен депозит“, като е уговорил „***“ да задържи тези 1 000 лв. като неустойка.

Ответникът оспорва исковата молба по основание и по размер. Сочи, че е изправна по договора страна, като напротив – ищецът не е изпълнил задължението си да се яви на уговорената дата, с оглед сключване на предварителен договор за закупуване на недвижимия имот. Ответникът счита, че е неоснователно искането на ищеца за заплащането на процесната сума.

Според ***процесната сума от 1 000 лв. представлява „депозит“ за закупуване на имот, находящ се в гр. Д., ж.к. „***“ и гараж. Ищецът е заявил готовност да закупи имот, ако обявената цена от 90 000 лв. бъде намалена на 86 500 лв. Продавачите на имота се съгласили на предложената цена на 28.06.2019 г. като на 01.07.2019 г. предоставили на ответника скици на имота, с оглед подготовка на възнамеряваната сделка.

На 28.06.2019 г. М. М. И. бил уведомен, че търсената покупна цена от 86 500 лв. е постигната и не е налице пречка за сключване на договор за покупко-продажба на посочения имот. В срок до 26.07.2019 г. ищецът е бил задължен да се яви в офиса на ответното дружество, за да се сключи предварителния договор. След като И. не изпълнил поетото задължение, предвидено в Договора за поръчка, то внесеният депозит се трансформирал, съобразно уговореното между страните, в неустойка, поради което ответникът упражнил правото си да задържи на правно основание спорната сума от 1 000 лв.

Добричкият районен съд, като прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

На 20.06.2019 г. между М. М. И., от една страна като доверител, и ***, представлявано от управителя К. А. Й., от друга страна като довереник, е сключен Договор за поръчка, с предмет: намиране и предоставяне на доверителя на „подходящи предложения“ за покупка на недвижим имот и оказване на логистична подкрепа/поддръжка на сделката до сключването на окончателен договор за покупко-продажба /под формата на нотариален акт/. Страните са се уговорили доверителят да заплати възнаграждение в размер на 3% от цената на недвижимия имот, но не по-малко от 950 евро.

В раздел Първи, чл. 1 от Договора са описани два недвижими имота, един от които е посоченият по-горе имот, находящ се в гр. Д., ***, като е посочена цена от 90 000 лв.

На 26.06.2019 г. страните са подписали и Договор за депозит, по силата на който ищецът предал на ответника сумата от 1 000 лв. „като депозит“ за закупуването на описания имот. Ищецът в качеството му на „клиент“ по този Договор изрично е заявил, че желае да закупи имота при условие, че продажната му цена от 90 000 лв. бъде намалена на 86 500 лв. При постигане на тази цена М.И. е следвало в срок до 26.07.2019 г. да посети офиса на ответното дружество, за да се сключи предварителен договор и да заплати на „*****“ уговореното по Договора от 20.06.2019 г. възнаграждение, като при неизпълнение на това задължение внесеният депозит от 1 000 лв. се конвертира в неустойка и не подлежи на връщане.

По делото са събрани и гласни доказателства, като са разпитани водените от М.И. свидетели: П. Р. И.а /съпруга на ищеца/ и П. П. Р. /роднина по сватовство на ищеца/, както и свидетелите, посочени от ответника: П. Й. С. /без родствени и служебни отношения със страните/ и Д. К. Й. /майка на управителя на ответното дружество/.

С оглед спецификата на облигационното отношение, възникнало между страните, сключеният договор има характер на Договор за поръчка /такова е и разбирането на ВКС по идентичен казус – решение № 159/22.02.2016 г. на ВКС, Второ т.о., по т. дело № 1871/2014 г./.

Договорът за поръчка, съобразно разпоредбите на чл. 280-292 от ЗЗД, е двустранен, безвъзмезден, консенсуален, неформален. От него възникват права и задължения в тежест и полза на всяка от страните, затова изпълнението на задължението на едната страна е функционално обусловено от изпълнението на задължението на другата страна. Задължение на довереника е да извърши възложените му правни действия с грижата на добър стопанин, съгласно дадените му нареждания /чл. 281 и 282 от ЗЗД/. Следващото основно задължение на довереника е да предаде на доверителя си всичко, което е получил във връзка с мандата. С оглед спецификата на възникналите между страните отношения за тяхното регулиране следва да се приложат и правилата на ТЗ. Така според чл. 135 и чл. 141, ал. 1 и ал. 2 от ТЗ управителят организира и ръководи дейността на дружеството съобразно закона и решенията на общото събрание, отговаря за дружествените работи и представлява дружеството пред всички лица и органи.

По отношения на доверителя законът е вменил следните задължения: да авансира довереника, да заплати разноските, които довереникът е направил в изпълнение на поръчката, заедно с лихвите върху тях от деня на изразходването им, да плати вредите, които довереникът е претърпял във връзка с изпълнението на поръчката, да плати на довереника уговореното възнаграждение, както и да поеме задълженията, които довереникът е поел към трети лица в изпълнение на мандата.

При уреждане отношенията между страните, по повод процесния договор, приложение следва да намери и нормата на чл. 49 от ТЗ, с оглед икономическият статут на ответното дружество. Съгласно чл. 49, ал. 1 от ТЗ

търговски посредник е търговецът, който по занятие посредничи за сключване на търговски сделки. Пример са агенциите за недвижими имоти. Съгласно чл.51 от ТЗ, търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни, съобразно уговорката им. Ако няма уговорка дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност, според случая и от двете страни. Търговският посредник е длъжен да води дневник в който вписва ежедневно всички сключени договори по реда на сключването им. При поискване на страните, търговският посредник е длъжен да им даде извлечение от дневника, съдържащо всичко вписано относно договора им.

Договорът за посредничество при сключване на сделки с права върху недвижими имоти е неформален – същият се счита сключен при постигане на съгласие по съществените елементи, вкл. чрез конклюдентни действия. Договорът за посредничество е абсолютна търговска сделка по смисъла на чл. 1, ал. 1, т. 4, предл. 2 ТЗ. Касае се до дейност, упражнявана по занятие от търговец, който е специализиран в осъществяване на определени сделки или на сделки с определени обекти от гражданския оборот. Няма спор и в теорията и в практиката, че търговският посредник има правото на възнаграждение, съобразно уговорката му с възложителя, ако посредникът е свързал страните по него. Ключовото задължение е осъществяването на посредничеството, т.е. осъществяването на контакт между страните - продавач и купувач.

Предмет на договорът за посредничество не е извършването на определена работа, а постигането на определен резултат - свързване на страните за сключването на сделки. Такъв е предметът и на конкретния „договор за посредничество при покупка на недвижим имот” – изпълнението на посредничеството настъпва с постигането на съгласие между страните и сключването на предварителен или окончателен договор. За разлика от договора за поръчка и за изработка, договорът за търговско посредничество за сключване на договора за покупко-продажба на недвижим имот включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съглашение между страни по сделка, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота.

Развалянето на процесния договор поради виновно неизпълнение, включително и когато се отнася до права върху недвижим имот, става по извънсъдебен път. Това е така, тъй като с този договор не се прехвърлят права, а се създава задължение за тяхното бъдещо прехвърлено, респективно придобиване. С предявяване на исковата молба ищецът прави изявление за разваляне на договора.

Предявен е иск, който черпи правното си основание от разпоредбата на чл. 88 от ЗЗД, според която развалянето има обратно действие, т.е. всяка една страна дължи връщане на това, което е получила по разваления договор. Като правна последица от това разваляне ищецът претендира връщане на основание чл. 55, ал. 1, предл. трето във вр. с чл. 88, ал. 1 от ЗЗД на всичко, което е дал в изпълнение на разваления договор, като дадено на отпаднало основание.

Според обвързващата съдебна практика – т. 1 от Постановление № ** от 28.05.1979 г. на Пленума на ВС, при третия фактически състав на чл. 55, ал. 1 ЗЗД основанието съществува при получаването на престацията, но след това то е отпаднало с обратна сила. Тази хипотеза 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.

Цитираната разпоредба гласи, че който е получил нещо с оглед на отпаднало основание е длъжен да го върне. Фактическият състав на задължението за връщане на даденото въз основа на отпаднало основание включва следните елементи, които трябва да са кумулативно проявени – разместване на имуществени блага от един патримониум в друг; разместването на благата да е извършено с оглед реализиране в бъдеще на определена цел, която и двете страни – престираният и получилият имущественото благо – искат да постигнат и целта да се е осъществила, но впоследствие основанието да е отпаднало с обратна сила, като освен това е необходимо причината да не се реализира търсената от страните цел да не се корени в поведението на страната, дала имущественото благо.

Съгласно чл. 154, ал. 1 от ГПК всяка страна е длъжна да установи

фактите, на които основава своите искания и възражения. Разпределението на доказателствената тежест в процеса въз основа на исканията и възраженията на страните е обусловено от претендираното материално право, чиято защита ищецът търси чрез предявения иск, или от възраженията на ответника, целящи отричане на съществуването на правото на ищеца, тъй като не е валидно възникнало, погасило се е или ответникът разполага със свое право, противопоставимо на претенцията на ищеца. По иск с правно основание чл. 55, ал. 1 от ГПК разпределението на доказателствената тежест се определя от въведените в процеса твърдения и възражения, които са обуславящи за съществуването или за отричането на претендираните права на страните. При фактическия състав по чл. 55, ал. 1, пр. 3 от ЗЗД при отпадане на основанието - ищецът следва да въведе като твърдение и докаже плащането, като е допустимо да въведе и твърдения за основанието, към момента на получаването на престацията от ответника, както и за фактите и обстоятелствата, обуславящи отпадане на основанието с обратна сила, а ответникът следва да докаже основания за задържане на полученото.

В случая ответникът е получил в деня на сключване на Договора за депозит сумата от 1 000 лв. Подписаният между страните документ – Договор за депозит, касае техните вътрешни отношения, и същият обезпечава покупко-продажбата на жилището, предвид обезщетителната функция на платеното „стоп-капаро“.

От изложените по-горе съображения и след анализ на събраните писмени и гласни доказателства се налага извода, че М. М. И. няма основание да развали процесния договор поради неизпълнение от страна на ответника. Установената по делото фактическа обстановка обосновава стабилен доказателствен извод относно изправността на „****“ по процесното правоотношение. Поетите от страна на ответника задължения: да намери и предостави на доверителя – ищец по делото, подходящи предложения за покупка на недвижим имот и оказване на логистична поддръжка на сделката, са изпълнени в пълен обем. Всички свидетели са категорични, че ищецът заедно със своята съпруга св. П. Р. И.а са посетили и огледали процесния имот, находящ се в гр. Д., ж.к. „****“ С. И.а е категорична, че са се „спрели“ на апартамента на *** /описаният по-горе имот/, след като са го „видели, разгледали и решили, че може би това е нашият /на ищеца и на свидетелката/

имот“. Категоричният извод, че ищецът и съпругата му са „харесали“ имота може да се направи от последващите техни действия, описани от св. И.а – изразеното намерение да търсят банков кредит, за да финансират договора за покупко-продажба. Внесеният от ищеца депозит от 1 000 лв., след като вече е бил извършен оглед на имота, който факт не кореспондира с изложената впоследствие и лансирана теза, че апартаментът е бил двустаен, а не тристаен, поради което ищецът е загубил интерес от възнамеряваната покупка. След като внасянето на депозита хронологично следва огледа на имота, то очевидно ищецът и съпругата му са били удовлетворени от огледаното и са предприели следващата стъпка, чрез внасяне на уговорения депозит, по сключване на окончателния договор. С подписването на 26.06.2019 г. на Договор за депозит ищецът е бил с ясното съзнание, че следва в срок до 26.07.2019 г. да сключи предварителен Договор за покупко-продажба на имота при събдване на условието цената на имота бъде намалена от 90 000 лв. на 86 500 лв.

Не спори по делото, че това условие се е събднало, като на 28.06.2019 г. М.И. бил уведомен от ответника за постигнатата цена от 86 500 лв. и за задължението му да се яви в офиса на ****, за да бъде сключен предварителния договор.

След като ищецът не се е явил в уговорения срок – до 26.07.2019 г. и предварителен договор за покупко-продажба на недвижимия имот, находящ се в гр. Д., ж.к. „***“ не е бил сключен, то внесеният депозит от 1 000 лв., по изричната воля на страните, се е превърнал в неустойка за неизпълнение на задължението на доверителя по Договора за поръчка, респ. клиента по Договора за депозит, и внесената сума не подлежи на връщане.

Не може да се сподели, че в случая ищецът е бил въведен в „заблуждение“ относно размера на жилищната площ на процесния имот. Въвеждането в заблуждение се изразява в умишленото предизвикване, създаване и/или поддържане у измамената страна на невярна представа относно определени обстоятелства. Тези обстоятелства, които другата страна или третото лице умишлено е изопачило, понякога могат да са елементи от фактическия състав на сделката, поради което въвеждането в заблуждение може да е относно нейното съдържание, респ. - относно вида и характера □.

По делото не се доказва М. М. И. да е бил в заблуждение относно който и да е елемент от фактическия състав на сделката, нито пък се установява, че той погрешно е считал, че типичните правни последици на сделката няма да настъпят или от нея ще настъпят други правни последици.

Изложените съображения налагат извода, че предявеният иск за осъждане на ответника да заплати сумата от 1 000 лв., представляваща платен на отпаднало основание депозит по Договор за поръчка от 26.06.2019 г., е неоснователен и недоказан и следва да бъде оставен без уважение.

На отхвърляне подлежи и заявената като акцесорна претенция по чл. 86 от ЗЗД за присъждане на сумата от 108,89 лв., представляваща обезщетение за забавено плащане на главното задължение, определено по размер на законната лихва, считано от 31.07.2019 г. до датата на подаване на исковата молба – 25.08.2020 г.

Съответно при така постановения резултат и на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК ответникът има право на сторените от него разноски в размер на 300 лв. /триста лева/, представляваща възнаграждение за упълномощения адвокат.

Водим от горното, Добричкия районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от М. М. И. с ЕГН ***** от гр. Д., ж.к. ***срещу „***, със седалище и адрес на управление: гр. Д., ул. „***, представлявано от управителя К. А. Й., обективно съединени иски за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумите от: **1 000 лв.** /хиляда лева/, представляваща размера на платената част от цена /капаро/ по Договор за депозит от 26.06.2019 г., получена от ответника на отпаднало основание по чл. 55, ал. 1, предл. трето от ЗЗД, ведно със законната лихва, считано от 25.08.2020 г. /датата, на която исковата молба е подадена пред съда/ до окончателното ѝ изплащане; **108,89 лв.** /сто и осем лева и осемдесет и девет стотинки/, представляваща обезщетение за забавено плащане на главното

задължение, определено по размер на законната лихва, считано от 31.07.2019 г. до датата на подаване на исковата молба – 25.08.2020 г.

ОСЪЖДА М. М. И. с ЕГН ***** от гр. Д., ж.к.*** ДА ЗАПЛАТИ на „***, със седалище и адрес на управление: гр. Д., ул. „***, представлявано от управителя К. А. Й., сумата от **300 лв.** /триста лева/, представляваща сторените по делото съдебни разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Добричкия окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____