

РЕШЕНИЕ

№ 2962

гр. С, 20.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 140 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: И Г

при участието на секретаря С Р
като разгледа докладваното от И Г Гражданско дело № 20221110137088 по описа за 2022 година

Производството е по реда на Част втора, Дял първи от ГПК.

Образувано е по искова молба на „В Т“ ООД, ЕИК ххх, представлявано от В Й М със съдебен адрес: гр. ххх, срещу П. Д. С., ЕГН ***** и З. Г. С., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. ххх. Ищецът твърди, че между страните е налице договор за посредничество от 11.11.2021 г. при продажба на недвижим имот, по силата на който ищецът се задължил да извърши услуги, свързани с намирането на купувачи за имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № ххх, находящ се в гр. С, район „В“, ул. „В г“, а ответниците се задължили да заплатят възнаграждение на дружеството в размер на 3 % без ДДС от договорената продажна цена с ДДС. Твърди, че в чл. 10 от договора страните уговорили неустойка в размер на 3 % без ДДС от договорената продажна цена с ДДС, дължима при неизпълнение задълженията на ответниците да не водят преговори и да не сключват сделки за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на договора, без посредничеството на брокера. Излага, че е изправна страна по договора, като в изпълнение на същия, служители при ищеца провели няколко срещи с Д Г и Е Г по повод постигане на съгласие за закупуване на процесния имот. Твърди, че на 01.02.2022 г. ответниците сключили договор за покупко-продажба на процесния имот с Е Г срещу продажна цена в размер на 100 000 евро, обективирана в нотариален акт № ххх г., без да уведомят за това ищеца, с което действие ответниците нарушили т. II.2.4 и т. II.2.5. Поради това предявява настоящите иски за осъждане на всеки от ответниците да заплати на ищеца в условията на разделна отговорност сумата в размер на 1800 евро, представляваща възнаграждение по т. III.3 от процесния договор и сумата в

размер на 700 евро, частично предявена от общия размер на иска от 1800 евро, представляваща дължима неустойка по т.IV.10 от договора, ведно със законната лихва върху посочените суми, считано от датата на подаване на исковата молба, до окончателното плащане. Претендират се и направените по делото разноски.

Ответниците в срока по чл. 131 ГПК оспорват предявените иски. Не се оспорва обстоятелството, че между страните е било налице облигационно правоотношение по предоставяне на посреднически услуги, но твърдят, че ищецът е неизправна страна по договора, доколкото не изпълнявал задълженията си за рекламиране на процесния имот, за извършени огледи на имота, за информиране за оставени депозит/и и отправена/и писмени оферта/и от насрещни клиенти, за предоставяне на ежеседмични отчети. Твърдят, че през месец декември 2021 г. договорът е бил прекратен, поради неизпълнение на задълженията на ищеца. Не оспорват, че на 01.02.2022 г. са сключили договор за покупко-продажба на процесния имот с Д Г и Е Г, но твърдят, че са се свързали с тях посредством трето лице. Твърдят, че не дължат комисионно възнаграждение на ищеца, доколкото липсвало изпълнение на насрещната престация по договора. Счита за неприложима в настоящия случай разпоредбата на чл. III.т.8 от договора. Твърдят, че неоснователни се явяват и претенциите за неустойка по договора, доколкото ответниците били изправна страна по същия. Отделно от посоченото, твърдят, че с претендираните неустойки се искало втори път обезщетение за едно и също неизпълнение, поради което същата била средство за неоснователно обогатяване на посредника и излизала извън присъщите ѝ функции, което водело до противоречие с добрите нрави. Ето защо молят за отхвърляне на исковите, като претендират и разноски по производството.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, като взе предвид доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 от ГПК, приема за установено от **фактическа и правна страна** следното:

Предявени са кумулативно съединени осъдителни иски с правно основание чл.51 ТЗ вр. чл.79, ал.1 от ЗЗД за сумата от 1800 евро, представляваща дължимо от всеки един от двамата ответници, възнаграждение по сключен договор за посредничество за продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва до окончателното му изплащане, както и на основание чл.92 ЗЗД, сумата от 700 евро, предявен като частичен от сумата от 1800 евро, представляваща дължима от всеки един от двамата ответници, неустойка за неизпълнение на задължението им да не водят преговори и да не сключват сделка за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот, обект на договора, без посредничеството на посредника /брокера/.

Страните не спорят, че помежду им бил сключен договор за посреднически услуги /“договор за изключителни права за посредничество”/ за покупко-продажба на конкретно посочен недвижим имот - поземлен имот с

идентификатор № xxx, находящ се в гр. С, р-н В, ул. "В г", като договорът бил сключен на 11.11.2021г., със срок на действие от 6 /шест месеца/ от сключването. От съдържанието на представения и приет като писмено доказателство по делото, договор за посреднически услуги се установява, че по силата на същия, ищецът се задължавал да осъществява посредническа дейност за покупко-продажбата на посочения по-горе, недвижим имот, срещу задължението на ответниците за заплащане на възнаграждение в размер на 3% без ДДС от договорената продажна цена по сделката. В същият договор, под т. II, пункт 1-7 са установени конкретните задължения, които е следвало да осъществява като посредник, ищецът. Под т. III от същия договор, по пункт т. 4, се установява задължение на ответниците да не водят директни преговори с физически и/или юридически лица, свързани с предмета на договора, без участието на посредника, като страните уговорили помежду си, че в случай на неизпълнение на това задължение, ответниците дължат неустойка в размер на възнаграждението за посредничество по договора - т. IV, пункт 10 от договора. Видно от представените и приети като писмени доказателства по делото извлечения от електронна кореспонденция - изпратен на ответниците имейл от 06.12.2021г., съдържащ отчет за извършени конкретни фактически действия, а именно за публикувани от ищеца обява за процесния недвижим имот в електронната платформа xxx.bg, на 24.11.2021г., както и в други електронни платформи - Marketplace, imot.bg и пр., на посочените в извадката от електронната кореспонденция с ответниците, дати, по общодостъпен за трети лица в електронното пространство начин, на оферта за предлагане на процесния недвижим имот, с цел покупко-продажба. Като конкретен посредник при ищеца за същия имот бил определен св. Г, чийто контакти /телефонен номер/ бил посочен в изготвената обява за имота. Св. Г провел и неколkokратни телефонни разговори със св. Д. Г, с когото обсъждали, че процесният недвижим имот е бил за продажба, както и обявената продажна цена за същия. Св. Г провел и лична среща, в дома на св. Д. Г, на която отново бил обсъждан процесния недвижим имот. Горепосочените факти и обстоятелства, се установяват по безспорен начин от приетите като писмени доказателства, разпечатки от мобилен оператор, както и от събраните гласни доказателства, а именно свидетелските показания на св. Г и на св. Д. Г, които са напълно кореспондиращи и последователни в частта си, относно обстоятелството, че помежду им са били водени разговори, касаещи процесния недвижим имот и параметрите по офертата за продажба на същия, в т.ч. продажната му цена. Настоящият съдебен състав не приема за доказани твърденията на ответниците, че сключеният между страните договор бил едностранно развален, след проведен разговор с представител на ищеца, през месец декември 2021г., поради неизпълнение от ищцовата страна.

От представените и приети като писмени доказателства по делото - протокол за стоп-депозит от 10.02.2022г. и разписка за връщане на предоставената като депозит сума от 11.02.2022г., се установява, че за процесния недвижим имот бил внесен депозит от конкретно физическо лице, заявило интерес за

придобиване на собствеността на същия, като депозитът е бил последващо възстановен на предоставилото го физическо лице, поради обстоятелството, че след извършена справка в Имотния регистър, се установило, че недвижимият имот бил продаден от ответниците на лицето Е Г - съпруга на св. Д. Г., съобразно и с посоченото от последния при разпита му като свидетел, за сумата от 100 000 хиляди евро, като сделката била обективирана в Нотариален акт № xxxг., на нотариус И И с район на действие СРС, приет като писмено доказателство по настоящото производство.

При така установеното от фактическа страна, настоящия съдебен състав намира от правна страна следното:

1. По основателността на иска с правно основание чл.51 ТЗ, вр. чл.79, ал.1 ЗЗД - между страните е било налице валидно облигационно правоотношение по сключения между тях писмен договор за посредничество. По своята правна същност, за ищецът е било налице задължение за осъществяване на посредническа дейност по отношение на процесния недвижим имот, като по общо съгласие страните изрично са установили конкретно в какви фактически действия следва да се изразява осъществяването на посредническата дейност от страна на ищеца. Поради обстоятелството, че за разлика от договора за поръчка /мандат/, който е безвъзмезден, освен ако страните не са уговорили друго, договорът за посредничество всякога е двустранен - на задължението на ищеца за осъществяване на посредническа дейност, синалагматично е установено задължението за заплащане на възнаграждение от страна на ответниците, то основният спорен въпрос между страните по договора и страни по настоящото производство е дали ищецът е изправна страна по същия.

От събраните по делото писмени и гласни доказателства, се установи по безспорен начин, че ищецът е осъществявал отделни фактически действия, свързани с посредничество за продажба на недвижимия имот. Ищецът е изготвил обява за процесния недвижим имот, в която е посочил основните му характеристики, продажна цена и пр., като е посочил в обявата и координати на конкретен служител /посредник, брокер/. Ищецът е публикувал обявата по общодостъпен за трети лица начин по електронен път, като е използвал съответните електронни платформи, предназначени за публикуване на обяви за търсене/предлагане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем и пр. Ищецът е предоставял и информация на ответниците относно предприетите отделни действия, във връзка с осъществяваната посредническа дейност, по електронен път, както и чрез провеждане на разговори по мобилен телефон, в т.ч. и със св. Д.Г. Ищецът е изпълнил и задължението си при заявен интерес от конкретно лице - физическо и/или юридическо за закупуване на недвижимия имот, да уведоми ответниците и да събере т.нар. "Стоп-депозит".

С оглед на гореизложеното, възраженията на ответната страна за неизпълнение на задължението на ищеца за осъществяване на посредническа

дейност следва да бъдат оставени без уважение като неоснователни. Настоящият съдебен състав приема, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора за посредничество, поради което същият има право да получи уговореното между страните, възнаграждение.

2. По основателността на иска с правно основание чл.92 ЗЗД.

Като клауза от съдържанието на правоотношението, се предвижда изричното задължение на ответниците да не водят преговори и да не водят директни преговори с физически и/или юридически лица, свързани с предмета на договора, без участието на посредника. Неустоечната клауза е уговорена за обезпечение, както и като обезщетение при неизпълнение на това конкретно задължение на ответниците като страни по договора за посредничество. Клаузата за неустойка така, както е уговорена по силата на съществуващата договорна свобода между страните няма отношение към задължението на същите за заплащане на договорното възнаграждение за осъществената от ищеца посредническа дейност, поради което същата не е уговорена в нарушение на добрите нрави и императивните правила на закона и като такава се явява действителна. В тази насока, съдът не споделя възраженията на ответната страна.

От събраните по делото доказателства се установи от фактическа и правна страна, че ищецът е бил изправна страна по договора, като недоказани останаха твърденията на ответната страна, че договорът е бил прекратен към момента на покупко-продажбата на недвижимия имот, и то поради некачествено изпълнение от страна на ищеца.

От доказателствата по делото - свидетелските показания на св.Д. Г, както и от приетия като писмено доказателство по делото, нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, се установява, че ответниците са водили преговори със св. Д. Г и със съпругата му Е Г, като последната придобила от ответниците недвижимия имот на 01.02.2022г., с което не са изпълнили задължението си по т.2.4. от сключения между страните договор - да не водят преговори и да не водят директни преговори с физически и/или юридически лица, свързани с предмета на договора, без участието на посредника.

С оглед на гореизложеното, се формира правният извод за основателност на исковата претенция за заплащане на неустойка, в предявения от ищеца, размер.

По разноските.

Съобразно изхода от настоящия правен спор, на основание чл.78, ал.1 ГПК, в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноските за държавна такса и адвокатско възнаграждение за исковото производство, в общ размер на 1592 лв., както и държавна такса и разноски в обезпечителното и изпълнителното производство, като по отправеното възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение за обезпечителното производство, в размер на 1200 лв., настоящият съдебен състав намира, че същото е основателно, към минимума предвиден в разпоредбата на чл.7, ал.7

от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения, а именно счита, че същото следва да бъде присъдено в размер на 600 лв., или общо разноски за обезпечителното и изпълнителното производство, в размер на 826 лв.

По изложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл.51 ТЗ, вр. чл.79, ал.1 ЗЗД, П. Д. С. с ЕГН ***** и З. Г. С. с ЕГН *****, всеки един от тях при условията на разделност да заплати на “В Т” ООД с ЕИК ххх, представлявано от В Й М, сумата от 1800 евро /хиляда и осемстотин евро/, представляваща дължимо от всеки един от двамата ответници, възнаграждение по сключен договор за посредничество за продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба до окончателното му изплащане, както и на основание чл.92 ЗЗД, сумата от 700 евро /седемстотин евро/, предявена като частична от сумата от 1800 евро /хиляда и осемстотин евро/, представляваща дължима от всеки един от двамата ответници, неустойка за неизпълнение на задължението им да не водят преговори и да не сключват сделка за прехвърляне на собствеността върху недвижимия имот, обект на договора, без посредничеството на посредника /брокера/.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 ГПК, П. Д. С. с ЕГН ***** и З. Г. С. с ЕГН *****, да заплатят на “В Т” ООД с ЕИК ххх, представлявано от В Й М, сумата от 1592 лв., разноски сторени в исковото производство, както и сумата от 826 лв., разноски сторени в обезпечителното и изпълнителното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____