

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 45526

гр. София, 20.12.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 39 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ

като разгледа докладваното от ПЛАМЕН Г. ГЕНЕВ Гражданско дело № 20231110120751 по описа за 2023 година

Делото е образувано по искова молба на „***“ срещу А. П. П..

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е подал отговор на исковата молба.

С исковата молба и отговора на исковата молба са представени документи, които са допустими, относими и необходими за изясняване на делото от фактическа страна, поради което следва да се приемат като писмени доказателства.

Искането за допускане събирането на гласни доказателствени средства на страните чрез разпит на двама свидетели за установяване на обстоятелствата, посочени в исковата молба е допустимо, относимо и необходимо, с изключение на въпросите, касаещи сключването на договора за посредничество, предвид забраната на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК, както и предварителния договор и покупко-продажбата на недвижимия имот, предвид забраната на чл. 164, ал. 1, т. 1 ГПК. Искането за разпит на М. М. П. следва да се остави без уважение, тъй като същата се явява пълномощник на ищеца и е направила отказ от свидетелстване.

На ответника следва да се издадат исканите СУ, които да послужат пред Агенция по вписванията и пред АГКК.

Без уважение следва да се остави искането на ищеца за обяснения на ответника по чл. 176 ГПК, доколкото ответникът с отговора на исковата молба вече е изложил становище по поставените въпроси.

По доказателственото искане на ищеца за допускане на ССЧЕ съдът ще се произнесе в първото по делото съдебно заседание в зависимост от процесуалното поведение на страните.

С отговора на исковата молба ответникът е оспорил автентичността на представеното писмено доказателство от ищеца към исковата молба, като се твърди, че не били подписано от лицето посочено за негов автор, а именно

договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 25.05.2022 г., поради което на ищеца следва да бъде указано да посочи дали ще се ползва от представения документ.

При извършена служебна проверка за редовност на исковата молба, съдът намира, че същата е нередовна, поради което на ищеца следва да бъдат дадени указания по реда на чл. 129, ал. 2 ГПК.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА открито съдебно заседание на **05.02.2024 г. от 15:30 часа**, за когато да се призоват страните, като им се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца – препис и от отговора на исковата молба и приложенията.

УКАЗВА на ищеца в едноседмичен срок от получаване на настоящото определение, с препис за насрещната страна, да уточни предявения в условията евентуалност осъдителен иск, като надлежно индивидуализира неформалния договор за посредничество, както и следва да се изложат конкретни фактически твърдения във връзка със същия.

УКАЗВА на ищеца, че при неотстраняване в цялост и в срок на посочените нередовности, исковата молба ще бъде върната и производството по делото ще бъде прекратено в тази част на основание чл. 129, ал. 3 ГПК.

УКАЗВА на ищеца най-късно до датата на съдебното заседание да посочи дали ще се ползва от представения договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 25.05.2022г., като в такъв случай представи оригинал на документа в указания срок.

ПРИЕМА представените с исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства.

ДОПУСКА на ищеца един свидетел в режим на довеждане за установяване на посочените в исковата молба обстоятелства, с изключение на сключването на договора за посредничество, предвид забраната по чл. 164, ал.1, т.3 ГПК.

ДОПУСКА на ищеца събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел при режим на призоваване, а именно ***** с адрес за призоваване: гр. София, *** за установяване на посочените в исковата молба обстоятелства, с изключение на сключването на предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот и договорът за покупко-продажба на същия, предвид забраната по чл. 164, ал. 1, т. 1 от ГПК.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за призоваване на свидетеля от 20 лв., вносими от ищеца в едноседмичен срок по сметка на СРС от получаване на съобщението, като в същия срок да бъдат представени доказателства за внесения депозит.

ДА СЕ ИЗДАДАТ на ответника след заплащане на държавна такса

исканите 2 бр. СУ.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на М. М. П. предвид направения от нея отказ по чл. 166, ал. 1, т.1 ГПК.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца по чл. 176 ГПК.

ОТЛАГА произнасянето по искането на ищеца за допускане на съдебно-счетоводна експертиза за първото по делото съдебно заседание.

ПРИЛАГА за послужване ч.гр.д. № 26017/2022г. по описа на СРС, 39 състав.

ИЗГОТВЯ следния проект за доклад на основание чл. 140, ал. 3 вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК:

Предявен е установителен иск по реда на чл. 422 ГПК с правна квалификация чл. 51 ТЗ, вр. чл. 79, ал.1 ЗЗД от „*** срещу А. П. П. с искане да се признае за установено в отношенията между страните, че ответникът дължи на ищеца сумата от 12673.77 лева, представляваща неплатено възнаграждение по чл .6.2 от договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 25.05.2022 г., ведно със законна лихва за период от 18.08.2022 г. до изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. № 44623/2022г. по описа на СРС, 39 състав. В условията на евентуалност е предявен осъдителен иск с правна квалификация чл. 51 ТЗ, вр. чл. 79, ал.1 ЗЗД за осъждането на ответника да заплати сумата от 12673.77 лева, представляваща неплатено възнаграждение по неформален договор за посредничество при покупка на недвижим имот, ведно със законна лихва за период от 21.04.2024 г. до изплащане на вземането

Ищецът твърди, че между него и ответника като възложител на 25.05.2022 г. е сключен договор за посредничество при покупка на недвижим имот. Съгласно условията на договора ищецът следва да посредничи за покупка на недвижим имот, а именно ап.4, находящ се в гр. София, кв. „Изток“, **** срещу възнаграждение в размер на 2% без ДДС от цената на сделката, но не по-малко от 500 евро – чл. 6.2 от договора. Съгласно чл. 6.3 от договора възнаграждението следва да бъде платено при подписване на окончателния договор. Поддържа, че на 22.05.2023г. ответникът извършил оглед на процесния имот, организиран от ищеца, като в деня на огледа на имота служител на последния е изпратил по вайбър процесния договор на М. М. П., тъй като ответникът не е искал да предоставя личните си данни, като договорът е бил върнат в офиса на ищеца, разписан от ответника с попълнени лични данни. Впоследствие ответникът заявил, че желае да закупи имота и да се организира сключването на предварителен договор. Ищецът твърди, че на 03.05.2022 г. бил сключен посреднически договор между собственика на имота и ищеца за ексклузивна продажба на същия, като ищецът е изпълнил всички свои задължения по него, за което получил дължимото възнаграждение от собственика, и на 02.06.2022г. бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на имота между собственика като продавач и

ответника, заедно с М. М. П. като купувачи. Поддържа, че имотът е продаден на цена от 528074.10 лв., като ищецът е посредничил на ответника при извършването на сделката в изпълнение на задълженията си по договора от 25.05.2022г. с ответника, но не получил дължимото възнаграждение от 2 % без ДДС от договорената цена или това е сумата от 12673.77 лв. Поддържа, че ако се установи неавтентичност на писмения договор, то е налице неформален такъв, сключен между страните, като размерът на възнаграждението се определя съобразно правилото на чл. 51 ТЗ. Моли съда да уважи предявения иск. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба. Поддържа, че ответникът не е сключвал такъв договор, като личните данни, посочени в процесния договор за възложителя, не са на ответника и А. П. П. неправилно е конституиран като страна по делото. Твърди, че договорът за посредничество от 25.05.2022г. е нищожен поради липса на основание, тъй като страна по сделката, а и представляващ ответника, е адв. М. П., и на ответника не е била необходима помощта на ищеца при сключването на сделката и съпътстващите я преди това действия. Лишено от житейска и правна логика е ползването услугите на ищеца при възможност за ползване на квалифицирана помощ в лицето на горепосочения адвокат. Изтъква, че предварителният договор е създаден и изпратен на продавача на 24.05.2022г., ден преди сключването на процесния договор за посредничество, т.е. не е съществувала необходимост от такова. Поддържа, че приложените от ищеца документи са създадени за целите на производството, като изтъква, че процесният договор е сключен след извършването на самия оглед и след като вече е избран имот, а съгласно чл. 4.2 и 4.3 ищецът следва да проучва пазара по зададени от възложителя критерии. Навежда възражение за нищожност на договора поради липса на предмет. Твърди, че за идентични услуги ищецът е получил възнаграждение от собственика на имота и неправомерно се домогва да получи плащане за аналогични услуги, за които вече му е платено. Според ответника договорът е нищожен и поради липса на съгласие, тъй като няма индиция ответникът е да искал и да се е съгласявал за сключването на такъв договор. Твърди се нищожност поради и противоречие с добрите нрави, тъй като възнаграждението е прекомерно с оглед дължимата престация от ищеца. Според ответника договорът е с невярно съдържание и е съставен единствено за целите на производството, като ищецът е злоупотребил. Твърди и наличие на неравноправна клауза, а именно чл.3 от договора. Оспорва сключването на неформален договор за посредничество. Евентуално, навежда доводи за неизпълнение на задълженията по процесния договор от страна на ищеца, който не е представил отчет за свършената работа. Счита, че в случая са приложени разпоредбите на чл. 280 и сл. ЗЗД, а не чл. 51 ТЗ. Моли съда да отхвърли иска. Претендира разноски.

В доказателствена тежест на ищеца по иска с правно основание чл. 422, ал.1 ГПК с правно основание чл. 51 ТЗ, вр. чл. 79, ал.1 ЗЗД е да докаже следните обстоятелства: наличието на валидно правоотношение по сключен

на 25.05.2022 г. договор за посредничество при покупка на недвижим имот между страните със соченото в исковата молба съдържание, по което ищецът е изпълнил точно задълженията си, т.е. да осъществи посредничество за покупката на ап.4, находящ се в гр. София, кв. „Изток“, **** според уговореното в договора, а за ответника е възникнало задължение за заплащане на дължимото възнаграждение, както и размер на същото.

В доказателствена тежест на ответника при установяване на тези обстоятелства е да докаже, че е погасил претендираното вземане, както и възраженията си, в т.ч. за нищожност на договора за посредничество от 25.05.2022г. на сочените основания.

УКАЗВА на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

ПРИКАНВА страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощени за целта процесуални представители, за които следва да се представи надлежно пълномощно.

УКАЗВА на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието.

Препис от настоящото определение, в което е обективиран проектът на доклада по делото, да се връчи на страните.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____