

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 26274

гр. София, 26.07.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 25 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и шести юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ЙОАННА Н. СТАНЕВА**

като разгледа докладваното от **ЙОАННА Н. СТАНЕВА** Гражданско дело № 20221110142937 по описа за 2022 година

Делото е разпределено на настоящия съдия-докладчик със Заповед № АС-274 от 10.07.2023г.

Делото е образувано по искова молба на „И.“ ОД срещу Е. В. К., която е редовна и предявените с нея искове са допустими.

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

Ищецът е представил писмени документи, които са допустими, относими и необходими за разрешаване на правния спор, поради което следва да бъдат приети като доказателства по делото.

Ищецът е релевирал искане за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетел., което искане съдът намира за допустимо и относимо, поради което следва да бъде уважено.

Ответникът е релевирал искане за събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетел., което искане съдът намира за допустимо и относимо, поради което следва да бъде уважено.

Исканията на ответника по чл. 190 ГПК не са необходими и относими, поради което следва да бъдат оставени без уважение.

Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕ.:

НАСРОЧВА открито съдебно заседание на **23.11.2023г. от 15:00 часа**, за когато да се призоват страните, като им се изпрати препис от настоящото определение, на ищеца- препис от отговора на исковата молба.

ПРИЕМА представените от ищеца писмени документи като писмени доказателства по делото.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетел на ищеца при режим на довеждане за установяване на фактите и обстоятелствата, посочени в исковата молба.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетел на ответника при режим на довеждане за установяване на фактите и обстоятелствата, посочени в отговора на исковата молба.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ останалите доказателствени искания на ответника.

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

Предявени са от „И.“ ОД срещу Е. В. К. осъдителни иски с правно основание чл. 79 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД за заплащане на следните суми: **3564 евро**, представляваща посредническо възнаграждение по Договор за специално обслужване от 21.01.2021г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба- 08.08.2022г., до окончателното им изплащане, както и **697,06 лева**, представляваща неустойка за забава, начислена за периода от 31.03.2021г. до 09.04.2021г.

Ищецът твърди, че на 21.01.2021г. бил сключен договор за специално обслужване /договор за посредничество по чл. 51 ТЗ/ с ответника, по силата на който било възложено на дружеството изключителното право да посредничи при продажбата на следния недвижим имот- апартамент, находящ се в гр., ж.к., бл., вх., ет., с продажна цена 99000 евро. Сочи, че брокерът, който работил въз основа на договора бил С. П.. Твърди, че в имота е имало наемател, като уговорката с ответника била да се организират огледи най-много един път седмично в рамките на два часа за съответния ден, за да не се създава дискомфорт на наемателя. Поддържа, че в изпълнение на задълженията по договора били извършени следните дейности- снемане на имота от професионален фотограф, реклама в сайт на И., в (сайт) и (сайт). Осъществена била реклама и по различни групи за продажба в социалните мрежи, реклама в социалната платформа Workplace на И.. Ежедневно бил презентирал имотът на колеги на П. от всички агенции във всички социални мрежи. Първата серия огледи била девет на брой и били извършени на 29.01.2021г. в интервала между 15.45- 18.30. След това на 05.02.2021г. имало 10 огледа на имота, на 12.02.2021г.- пет огледа; на 19.02.2021г. нови пет огледа. На 26.02.2021г. били проведени последните четири огледа, след което ответникът уведомил, че временно се налага да прекратят огледите, докато наемателят не замине на ваканция. Сочи, че С. П. предоставила подробна, точна и навременна информация на ответника относно проведените огледи като били осъществени около 38 телефонни разговора между тях. Въпреки положените усилия не се стигнало до сделка с представените купувачи поради висока продажна цена на процесния имот. Поддържа, че към настоящия момент договорът с ответника не бил прекратен и продължавал действието си. Съгласно чл. 4.1 от договора ответникът се била задължила по време на действието на договора да не продава имота самостоятелно или чрез посредничество на друго лице освен И.. Въпреки това на 30.03.2021г. бил сключен договор за покупко- продажба, обективиран в Нотариален акт № 179, том 47, вх. рег. № 19021 от 30.03.2021г. Поддържа, че съгласно чл. 4.6, изр. 2 от договора се дължало възнаграждение независимо дали купувачът е представен от И.. Възнаграждението се дължало в деня на сключване на нотариалния акт. Размерът бил посочен в чл. 4, т. 6, изр. 2 от договора и възлизал на 3 процента без ДДС от продажната цената на имота, а именно на 3564 евро или 6970,58 лева. За продажна цена се считала цената, посочена в договора за специално обслужване, а именно сумата от 99 000 евро. Претендира и неустойка за забава в размер на 697, 06 лева. Искането към съда е да уважи предявените иски. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който се оспорват предявените иски. Счита се потребител и процесният договор се регулирал от разпоредбите на ЗЗП. Твърди, че договорът бил сключен извън търговския обект на ищеца. Оспорва подписа на лицето, положил такъв за ищеца. Сочи, че ищецът не бил изпълнил задълженията си по чл. 47 ЗЗП преди сключване на договора, а именно- не била предоставена информация по ясен и разбираем начин относно основните

характеристики на услугите, крайната цена на услугите с включени всички данъци и такси, условията за плащане, срока на договора и условията за прекратяването му. Поддържа, че сключването на договора, както и самото му съдържание са резултат на нелоялна търговска практика по смисъла на чл. 68б и сл. ЗЗП. Сочи, че развалят договора на основание чл. 123, ал. 3, in fine ЗЗП. Твърди, че всички клаузи, на които се позовава ищецът, са нищожни. Поддържа, че нищожни като неравноправни са следните клаузи от договора- чл. 4.1, чл. 4.6 и 9, чл. 4.1., изр. 2, чл. 4.6.1, чл. 4.6.2, чл. 4, т. 7, чл. 4.8 и т. 6. Заявява, че е сезирала КЗП за грубо нарушаване на правата ѝ като потребител по ЗЗП, вкл. и за наличие на множество неравноправни клаузи и нарушения в договора. Твърди, че при посещения в дома ѝ брокерката не била представила никаква предварителна информация на хартиен или друг носител. Устните ѝ разяснения били повече от неясни, объркани и подвеждащи. По думите ѝ ангажиментът на агенцията се свеждал до осигуряване на купувач и постигане на максимална цена със сключване на сделка в много кратък срок. Посочила е, че цените в района са над 100 000 евро и определила цена за имота в размер на 99 000 евро. Представила била договор, за който казала, че е стандартен и ексклузивен и че не можела да работи с друга агенция. Без да е имала достатъчно време се доверила на брокерката и подписала договора, като влияние оказало и че ситуацията се развивала по време на епидемията от Ковид – 19. Представеният договор бил на бланка, типов, без възможност за промяна на клаузите му, а само с място за нанасяне на идентификационни данни на ответника като „продавач“. Сочи, че не е имало заснемане на имота от професионален фотограф, както и че имотът не бил широко рекламиран. Твърди, че брокерката била абсолютно неподготвена и се държала непрофесионално. Поддържа, че се касаело за пълно неизпълнение на договора от страна на ищеца. Сочи, че предоставената услуга не отговаряла на изискванията на чл. 122, ал. 2 ЗЗП. Прави възражение за нищожност на разпоредбата на чл. 4.6.1, изр. 2 от договора съгласно която възнаграждение било дължимо независимо дали купувачът е представен от И.. Прави възражение за нищожност на клаузата на точка 6 относно определението продажна цена. Прави възражение за прекомерност на претендираната неустойка. Искането към съда е да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

По иска с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 286 ЗЗД подлежи на пълно и главно доказване от страна на ищеца валидно възникнало облигационно отношение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот от 21.01.2021г., по силата на което същият се е задължил да извърши възложените му действия; че е изправна страна по договора, т.е. простира е възложената му услуга; че страните са уговорили възнаграждение и неговия размер.

По иска с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже валидно сключване на договор, в който е предвидено при неизпълнение на задължение на насрещната страна, за нея да възниква вземане за обезщетение-неустойка в посочения размер и съответно неизпълнението на това задължение.

При установяване на гореописаните материални предпоставки ответникът следва да докаже плащане на сумите.

Ответникът следва да докаже възраженията си.

ОБЯВЯВА ЗА БЕЗСПОРНО и ненуждаещо се от доказване между страните, че е бил сключен Договор за специално обслужване на продавач от 21.01.2021г., както и че Е. К. е продала апартамент №, находящ се в гр., ж.к., №., вх., на 30.03.2021г.

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 упълномощен за целта процесуален представител, за който 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 (<http://www.justice.government.bg/MPPublicWeb/default.aspx?id=2>).

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____