

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 9959

гр. София, 15.03.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в закрито заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20221110166480 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.**

Образувано е по искова молба, подадена от „РИМЕКС ИМОТИ“ ООД срещу Г. Г. Б., като при извършена служебна проверка на редовността на исковата молба съдът констатира, че същата е нередовна, тъй като не са изложени обстоятелства за формирането на претендираната в петитума неустойка, поради което следва да се дадат указания на ищеца да уточни тези обстоятелства, като изрично посочи на какво основание се претендира неустойката, как се формира, какъв е размерът □ и за какъв период се отнася, като за процесуална икономия указанията следва да се дадат с настоящото определение.

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

Страните са представили писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими, поради което съдът счита, че са налице процесуалните предпоставки за приемането им.

Съдът констатира, че ищецът не е посочил банкова сметка или друг начин на плащане, поради което следва да му бъдат дадени указания в тази насока.

Следва да бъде допуснат един свидетел в режим на довеждане по искане на ищеца за установяване на обстоятелствата, посочени в исковата молба, като на осн. чл. 159, ал. 2 ГПК следва да не се допуска втори свидетел.

Следва да бъде допуснат един свидетел в режим на довеждане по искане на ответника за установяване на обстоятелствата, посочени в отговора на исковата молба.

Страните следва да се поканят към постигане на спогодба за доброволно уреждане на спора между тях.

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

По тези съображения и на основание 146 ГПК, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

### **ОСТАВЯ ИСКОВАТА МОЛБА БЕЗ ДВИЖЕНИЕ.**

**УКАЗВА** на ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението, с писмена молба с препис за ответника да отстрани констатираните нередовности, като уточни претенцията си за неустойка, като изложи обстоятелства на какво основание се претендира неустойката, как се формира, какъв е размерът ѝ и за какъв период се отнася.

**Указва** на ищеца, че при неизпълнение на дадените указания в срок и в цялост исковата молба ще бъде върната.

**ПРИЕМА** представените към исковата молба и отговора на исковата молба писмени доказателства под опис.

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за **03.05.2023 г. от 11:10 часа**, за когато да се призоват страните.

**УКАЗВА** на ищеца в срок до съдебното заседание да представи банкова сметка или да посочи друг начин за плащане.

**ДОПУСКА** събирането на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане от ищеца за установяване на посочените в исковата молба конкретни обстоятелства, като **ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** на осн. чл. 159, ал. 2 ГПК искането на ищеца за разпит на втори свидетел.

**ДОПУСКА** събирането на гласни доказателствени средства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане от ответника за установяване на посочените в отговора на исковата молба конкретни обстоятелства.

**ДА СЕ ИЗИСКА** за послужване ч.гр.д. № 158818/2022 г. по описа на РС Пловдив, XIII гр.с.

**ПРЕПИС** от настоящото определение да се връчи на страните, а на ищеца да се връчи и препис от отговора на исковата молба.

### **СЪСТАВЯ на основание чл. 140, ал. 3 ГПК проект за доклад както следва:**

Предявени са от ищеца „РИМЕКС ИМОТИ“ ООД осъдителни иски с правно основание чл. чл. 51 ТЗ, чл. 86, ал. 1 ЗЗД и чл. 92, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника Г. Г. Б. да заплати сумата от **6017,70 лв.**, от които **1440 евро с ДДС** с легова равностойност **2816,40 лв.** - неизплатено възнаграждение на осн. чл. 2 от договор за посредничество от 30.05.2021 г., ведно със законна лихва от датата на подаване на исковата молба – 05.12.2022 г., до окончателното изплащане на вземането, сумата от **384,90 лв.** – мораторна лихва за забава от 30.07.2021 г. до 03.12.2022 г., и сумата от **1440 евро с ДДС** с легова равностойност от **2816,40 лв.** – неустойка по Договор за посредничество от 30.05.2021 г.

Ищецът твърди, че между него и ответника бил сключен Договор за посредничество

при покупка на недвижим имот от 30.05.2021 г., по силата на който ищецът се задължил да извърши проучване на пазара, да представи на възложителя ответник събраната информация за недвижимите имоти, отговарящи на поставени от последния изисквания, и да организира закупуването на недвижимия имот. Насрещното задължение на възложителя ответник било комисионно възнаграждение в размер на 3% без ДДС върху договорената покупна цена. Сочи, че на същата дата са извършени шест огледа на недвижими имоти, включително на такъв в с. Марково, общ. Родопи, обл. Пловдив, местност Витрогона, ПИ с идентификатор ..... и с площ от 605 кв.м. Посочва, че този имот бил предложен и показан на ответника от ищеца, за което бил подписан процесния договор и Протокол за извършени огледи на недвижими имоти на 30.05.2021 г. по оферта № ..... Твърди, че ответникът е харесал имота и е заплатил стоп-капаро в размер на 5000 лв. Били уговорили цена от 173 000 евро. Сочи, че на 31.05.2021 г. следвало да се сключи предварителен договор, но такъв не бил сключен, а капарото било върнато. Впоследствие ищецът направил проверка в АВ и установил, че имотът всъщност е бил закупен от ответника с Нотариален акт № 145, т. 2, рег. № ....., дело № ....30.07.2021 г. на нотариус – рег. № 341 в РНК за сумата от 40 000 евро. Претендира комисионно възнаграждение в размер на 3% от 40 000 евро или 1200 евро без ДДС или 1440 евро с ДДС. Моли съдът да уважи предявения иск и да присъди разноските в настоящото производство и тези по ч.гр.д. № 15818/2022 г. по описа на РС Пловдив, XIII гр.с.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва предявените искове. Не оспорва, че е подписан Договор за посредничество от 30.05.2021 г., нито че ищцовото дружество е организирано огледи на имоти в село Марково. Оспорва извършването на самите огледи да е станало със съдействието на ищеца. Твърди, че не е плащано стоп-капаро. Оспорва на 31.05.2021 г. да е следвало да се подпише предварителен договор. Сочи, че нямало изпълнение по договора за посредничество от страна на ищеца – не било предоставено проучване на пазара на недвижими имоти, не била представена информация за закупените от ответника имоти, ищецът не бил организиран и закупуването на недвижимия имот. Посочва, че за да възникне задължение за плащане на комисионно възнаграждение за ответника, е следвало всички услуги по чл. 1 от процесния договор да бъдат кумулативно предоставени от ищеца. Прави възражение за нищожност на клаузата за неустойка в процесния договор – била неравноправна клауза. Претендира разноски.

#### **Доказателствена тежест:**

По иска с правно основание чл. 51 ТЗ в тежест на ищеца е да установи възникването на облигационно отношение по договор посредничество при покупка на недвижим имот от 30.05.2021 г. между него и ответника с посоченото съдържание, че е изпълнил договорните си задължения точно и за ответника е възникнало задължение за плащане на уговореното комисионно възнаграждение в претендирания размер.

При установяване на тези обстоятелства в тежест на ответника е да докаже, че е погасил претендираното вземане, както и останалите си възражения.

По иска с правно основание чл. 86 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже възникването на главен дълг, изпадането на длъжника в забава и размера на обезщетението за забава.

В тежест на ответника е да докаже погасяване на дълга на падежа.

По иска с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже наличието на облигационни отношения с ответника, наличието на неустоечна клауза с твърдяното в исковата молба съдържание, настъпване на условията за начисляване на договорна неустойка и размерът ѝ.

Ответникът следва да докаже изпълнение на договорни задължения, изключващо дължимост на договорна неустойка.

**Признава за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството**, че между страните е налично облигационно правоотношение, по силата на което ответникът възложител, а ищецът изпълнител по договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 30.05.2021 г. и че ответникът е закупил с Нотариален акт № 145, т. 2, рег. № ....., дело № ....30.07.2021 г. на нотариус – рег. № 341 в РНК за ПИ с идентификатор ..... и с площ от 605 кв.м. за сумата от 40 000 евро.

**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 такова задължение имат страните и когато те са посочили електронен адрес за връчване. При неизпълнение на това задължение, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване, но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, 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: \_\_\_\_\_**