

РЕШЕНИЕ

№ 14448

гр. София, 28.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: ЙОАНА М. ГЕНЖОВА

при участието на секретаря СОФИЯ Г. РАЙКОВА
като разгледа докладваното от ЙОАНА М. ГЕНЖОВА Гражданско дело № 20221110103190 по описа за 2022 година

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

Образувано е по искова молба на „*****“ ООД, ЕИК *****, чрез адв. Д. С., адрес: гр.*****, срещу П. Б. В., ЕГН *****, адрес: гр.*****

Ищецът твърди, че между страните е налице договор за посредничество от 29.08.2017 г. при продажба на недвижим имот, по силата на който ищецът се задължил да извърши услуги, свързани с намирането на купувачи за имот, представляващ апартамент № 57, находящ се в гр.*****, на седми етаж, в жилищна сграда, построена в УПИ 1 - *****, в кв.216 за продажната цена от 73 000 евро, а ответникът се задължил да заплати възнаграждение на дружеството в размер на 3 % от договорената продажна цена. Твърди, че на 03.08.2018 г. със съдействието на служители на ищеца бил сключен предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот между В.Д. А. и П. П. В. – син на ответника и собственик на имота, като на 25.09.2018 г. между двамата бил сключен и окончателен договор за продажба на недвижимия имот. Излага, че на 10.08.2018 г. синът на ответника превел по банкова сметка на ищеца сумата от 1955,83 лв., представляваща възнаграждение по процесния договор за посредничество, като непогасена

останала сумата в размер на 2 210,09 лв. Твърди, че т.2 от подписаната от ответника декларация от 28.07.2018 г. уговореното в размер на 3% от продажната цена на имота възнаграждение ще бъде дължимо при подписването на предварителен договор за покупко-продажба. Ето защо предявява настоящите иски за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 2 210,09 лв., представляваща незаплатено възнаграждение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот от 29.08.2017 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане; и 746,58 лв., представляваща законна лихва за забава върху главницата за периода от 03.08.2018 г. до 30.11.2021 г. Претендира и разноски по производството.

Ответникът, чрез назначения особен представител адв. П. А., е депозирал писмен отговор на исковата молба по реда и в срока на чл.131, ал.1 от ГПК, с който оспорва изцяло предявените иски. Оспорва да собственик на имота, по отношение на който ищцовото дружество е извършило посреднически услуги, като твърди, че описаният в нотариален акт № ***** г. недвижим имот не бил идентичен с описания в декларация от 29.08.2017 г. недвижим имот, като се оспорва и автентичността на представената декларация от 29.08.2017 г. Оспорва между страните да е налице облигационно отношение по предоставяне на посреднически услуги. Ето защо моли за отхвърляне на предявените иски.

*Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, и като взе предвид становището на страните, приема за установено следното от **фактическа страна**:*

От представения по делото договор за посредничество № 25015 от 29.08.2017 г., наименуван декларация, се установява, че ответникът в качеството на възложител е възложил на ищеца да включи в базата си данни за предлагане следния недвижим имот: апартамент №57, находящ се в гр. ***** с офертна цена от 73 000 евро. Съгласно чл. 2 от договора ответникът се е задължил да плати посредническо възнаграждение на дружеството ищец в размер на 3% от продажната цена на посочения недвижим имот в случай, че ищецът доведе купувач, който закупи имота, като възнаграждението следвало да бъде заплатено в момента на сключване на предварителния договор за покупко-продажба.

От представеното по делото споразумение за намерение за закупуване на недвижим имот от 22.06.2018 г., сключено между ищеца и В.Д. А., се установява, че последният е предал на ищеца сумата в размер на 2000 лв., представляваща гаранция за сключване на предварителен договор за покупко-продажба в срок до 29.06.2018 г. на следния недвижим имот: апартамент № 57, находящ се в гр. ***** срещу продажна цена в размер на 69 000 евро.

От представения по делото договор за продажба на право на строеж от 29.03.2016 г., обективиран в нотариален акт № 11, том IV, рег. № 5981, дело № 476/2016 г., се установява, че собственик на процесния недвижим имот - апартамент № 57, находящ се в гр. *****, е П. П. В..

По делото е представен предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот от 03.08.2018 г., сключен между П. П. В., като продавач и В.Д. А., като купувач, по силата на който страните са се задължили в срок до 17.09.2018 г. да сключат окончателен договор за покупко-продажба на процесния имот срещу продажна цена в размер на 71 000 евро, като видно от представения нотариален акт № 108, том XIII, рег. № 25008, дело № 1881/2018 г., на 25.09.2018 г. страните са сключили окончателен договор за покупко-продажба на имота.

По делото е представена фактура № *****/03.08.2018 г., издадена от ищеца за сумата в размер на 4 165,92 лв., като основание е посочено посредническо възнаграждение съгласно договор за посредничество от 29.08.2017 г. и предварителен договор от 03.08.2018 г.

От представеното платежно нареждане се установява, че на 10.08.2018 г. П. П. В. е заплатил на ищеца сумата в размер на 1 955,83 лв., като основание е посочено „комисионна за продажба на апартамент“.

Представена е и декларация от 03.08.2018 г., с която П. Б. В. се съгласява ищецът да обработва личните му данни.

Представена е по делото нотариална покана, с която ищецът е поканил ответника в 3-дневен срок от получаване на поканата да изпълни задължението си и да заплати сумата в размер на 2 210,09 лв. – неизплатено посредническо възнаграждение, дължимо съгласно декларация от 29.08.2017 г. за осъществено посредничество и съдействие за продажба на недвижим имот – апартамент № 57, находящ се в гр. ***** с

продажна цена от 71 000 евро, по посочена в поканата банкова сметка. Видно от приложената обратна разписка, същата е върната в цялост, като е отбелязано, че лицето не може да бъде открито на адреса.

От приетата по делото съдебно-графическа експертиза се установява, че подписът, положен в декларацията от 29.08.2017 г., е на лицето П. Б. В..

От разпита на свидетеля Б.Б.С.а се установява, че от 2008 г. същата изпълнява при ответника длъжността „юрисконсулт“, както и че е запозната с процесната сделка. Заявява, че познава П. Б. В. и П. П. В., както и че първият е баща на втория. Заявява, че бащата е бил активна страна при извършване на огледите на апартамента и че той се е свързал с агенцията за възлагане на посредничеството, като синът е бил собственик на имота. Посочва, че доколкото ответникът не искал да подписва посреднически договор, била изготвена и подписана декларация, с която ответникът декларирал, че е уведомен, че при намиране на купувач от страна на агенцията, дължи посредническо възнаграждение в размер на 3 % от продажната цена. Заявява, че през лятото на 2018 г. бил подписан предварителен договор за продажба на имота с купувач, намерен от агенцията. Твърди, че както при подписване на предварителния договор, така и при изповядване на окончателната сделка, присъствали както сина, така и бащата. Излага, че при подписване на предварителния договор, синът е заплатил част от дължимото посредническо възнаграждение, като е казал, че по-нататък ще заплати остатъка.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

По иска с правно основание чл. 79, ал.1 ЗЗД, вр. чл. 51 ТЗ в тежест на ищеца е да докаже пълно и главно следните обстоятелства: че между страните е възникнало валидно правоотношение по договор за посредничество, че ищецът е изпълнил задължението си да осъществи посредничество за сключване на договор за продажба на процесния недвижим имот и в тежест на ответника е възникнало изискуемо задължение за плащане на възнаграждение; размер на възнаграждението по договора. При доказване на горните факти ответникът следва да докаже изпълнение на задължението си за плащане.

От представения по делото договор за посредничество № 25015 от 29.08.2017 г., наименуван декларация, се установява, че между страните е

налице облигационно отношение, по силата на което ищецът се е задължил да посредничи при продажба на описания в договора недвижим имот, а ответникът се е задължил да заплати посредническо възнаграждение в размер на 3% от продажната цена на посочения недвижим имот. Уговорено е, че възложителят дължи посоченото възнаграждение в случай, че изпълнителят намери купувач, който да закупи имота, като възнаграждението следва да бъде заплатено в момента на сключване на предварителния договор за покупко-продажба. Процесният договор е оспорен от страна на ответника досежно неговата автентичност, като във връзка с това съдът е открил процедура по чл. 193 ГПК. Видно от приетата по делото и неоспорена от страните съдебно-графическа експертиза, положеният в декларацията от 29.08.2017 г. подпис е на П. Б. В., поради което направеното от ответника оспорване се явява неоснователно.

Предвид така установените факти по делото съдът приема, че между страните е налице валидно възникнало правоотношение по договор за посредничество, по силата на който ищецът, съгласно чл.49, ал.1 от ТЗ е следвало да извърши дейност, свързана със съдействие за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот. Установи се от събраните по делото доказателства, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора, като с негово посредничество е сключен договор за покупко-продажба на имота, поради което за ответника е възникнало задължение да заплати уговореното възнаграждение.

За неоснователно съдът намира възражението на ответника, че не е собственик на имота, по отношение на който ищцовото дружество е извършило посреднически услуги, поради което не се явява пасивно материалноправно легитимиран да отговаря по процесните искове. В случая се претендира възнаграждение по сключен между страните договор, като страна по процесния договор за посредничество е именно ответникът, който е материалноправно легитимиран да отговаря за поетото с договора задължение за заплащане на възнаграждение.

Неоснователно е и възражението, че описаният в нотариален акт № ***** г. недвижим имот не бил идентичен с описания в декларация от 29.08.2017 г. недвижим имот, доколкото описанието съвпада, като и в двата документа имота е индивидуализиран като апартамент № 57,

находящ се в гр. *****, като относно разминаването на посочения номер на блока, в който се намира процесният апартамент, съдът намира, че става въпрос за техническа грешка.

От представените по делото споразумение за намерение за закупуване на недвижим имот от 22.06.2018 г., предварителен договор за покупко-продажба на процесния имот от 03.08.2018 г. и окончателен договор за покупко-продажба от 25.09.2018 г. се установява, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора, като е свързал страните по прехвърлителната сделка с оглед на нейното сключване, в резултат на което били сключени процесните предварителен и окончателен договор. Това се подкрепя и от събраните по делото свидетелски показания, от които се установява, че купувачът на процесния имот е намерен от ищеца, както и че представител на ищеца е присъствал при изповядването както на предварителния договор, така и на окончателната сделка.

При така ангажираните доказателства се налага извод, че ищцовото дружество е извършило възложените му от ответника задачи, а именно да осъществи посредничество, изразяващо се в дейност по предлагане на имота, предмет на договора за посредничество и реализацията му на пазара на недвижими имоти чрез неговата продажба. След като е изпълнил това свое основно задължение произтичащо от договора, сключен между страните, то за ищеца се е породило правото да получи уговореното посредническо възнаграждение. От представения по делото предварителен договор се установява, че продажната цена на процесния недвижим имот възлиза на 71 000 евро. Следователно дължимото посредническо възнаграждение възлиза на 2130 евро /3% x 71 000 евро/, чиято легова равностойност възлиза на сумата в размер на 4 165,92 лв. От представеното платежно нареждане се установява, че на 10.08.2018 г. П. П. В. е заплатил на ищеца сумата в размер на 1 955,83 лв. Предвид посоченото, е останала незаплатена сумата от **2 210,09 лв.**, поради което предявеният иск се явява основателен в неговата цялост.

По иска с правно основание чл. 86 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже наличието на главен дълг и изпадането на ответника в забава.

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

Задължението за заплащане на възнаграждение, което е предмет на

главния иск по чл. 79, ал. 1 ЗЗД, е срочно. Съгласно уговорката в чл. 2 от процесния договор същото е следвало да се заплати при подписване на предварителния договор за продажба на апартамента, който в случая е сключен на 03.08.2018 г., следователно ответникът е изпаднал в забава на 04.08.2018 г. – арг. от чл. 84, ал. 1 ЗЗД. Изчислен на основание чл. 162 ГПК дължимият размер на обезщетението за забава възлиза на сумата в размер на **745,91 лв. за периода от 04.08.2018 г. до 30.11.2021 г.**, като за разликата до пълния претендиран размер от 746,58 лв. и за 03.08.2018 г. искът подлежи на отхвърляне, като неоснователен.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата в размер на 575,24 лв., представляваща разноски за държавна такса и особен представител, както и сумата в размер на 799,73 лв., представляваща адвокатско възнаграждение съобразно уважената част от исковете. Ответникът следва да бъде осъден да заплати по сметка на СРС направените от бюджета на съда разноски за вещо лице по искането на назначения му особен представител за допускане изслушването на съдебно-графическа експертиза в размер на 500 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

О С Ъ Ж Д А П. Б. В., ЕГН *****, адрес: гр.***** да заплати на „*****” ЕООД, с ЕИК *****, чрез адв. Д. С., адрес: гр.*****, на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 51 ТЗ и чл. 86, ал. 1 ЗЗД следните суми: сумата в размер на **2 210,09 лв.**, представляваща незаплатено възнаграждение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот от 29.08.2017 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 24.01.2022 г., до окончателното изплащане; сумата в размер на **745,91 лева** – обезщетение за забава за периода от 04.08.2018 г. до 30.11.2021 г., като **ОТХВЪРЛЯ** иска по чл. 86 ЗЗД за разликата над присъдената сума от 745,91 лв. до пълния претендиран размер от 746,58 лв. и за 03.08.2018 г., като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**.

ПРИЗНАВА по реда на чл.194, ал.2 от ГПК за недоказано оспорването от П. Б. В., ЕГН *****, адрес: гр.***** на автентичността на положения от негово име подпис в декларация от 29.08.2017г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК П. Б. В., ЕГН *****, адрес: гр.*****да заплати на „*****“ ЕООД, с ЕИК *****, чрез адв. Д. С., адрес: гр.*****, сумата в размер на 1 374,97 лв., представляваща разноски по производството.

ОСЪЖДА П. Б. В., ЕГН *****, адрес: гр.*****да заплати по сметка на Софийски районен съд сумата в размер на 500 лв., представляваща платени от бюджетните средства на съда разноски за вещо лице.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____