

РЕШЕНИЕ

№ 860

гр. Варна, 15.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 50 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Таня Кунева

при участието на секретаря Мариана Ив. Маркова
като разгледа докладваното от Таня Кунева Гражданско дело №
20223110116200 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на „*“ ЕООД, срещу **Н. И. * и С. И. С. иск с правно основание чл. 51 от ТЗ** да бъдат осъдени солидарно ответниците да заплатят на ищеца сумата от **3295,50 лв.**, представляваща възнаграждение за посредничество по неформален договор за посредничество за разпореждане с недвижим имот от 28.02.2022 г. в размер на 3% от продажната цена на имота, ведно със законната лихва от датата на исковата молба /09.12.2022 г./ до окончателното плащане, евентуално да бъде осъден всеки ответник да заплати на ищеца сумата от по ***7,75 лева**, представляваща $\frac{1}{2}$ част от сумата от **3295,50 лв.**, представляваща възнаграждение за посредничество по неформален договор за посредничество за разпореждане с недвижим имот от 28.02.2022 г. в размер на 3% от продажната цена на имота, ведно със законната лихва от датата на исковата молба /09.12.2022 г./ до окончателното плащане.

Твърди се в исковата молба, че на 28.02.2022г. между ищеца и Н. Д. е сключен неформален договор за посредничество в качеството ѝ на собственик и представляващ нейния брат С. С. за продажба на техния наследствен имот. Твърди се, че страните солидарно се задължили да заплатят на ищеца възнаграждение в размер на 3% от продажната цена на имота. Сочи се, че след проведени разговори и кореспонденция във Вайбър страните договорили сключване на предварителен договор на 05.05.2022 г. Твърди се, че ищецът участвал активно при воденето на преговори и подготовката на окончателния договор. Излага се, че на 29.06.2022 г. била изповяданата окончателната сделка с процесния имот с лицето, с което бил сключен предварителния договор срещу продажна цена от 109760лв. Твърди се, че ответниците

отказали да заплатят възнаграждение на ищеца. На 05.07.2022 г. ищецът издал фактура в размер на исковата сума, съобразно договореното възнаграждение от 3 % от продажната цена. Моли се за уважаване на исковите и присъждане на разноски.

В съдебно заседание исковите се поддържат и се моли за уважаването им. Настоява се, че от ангажираните доказателства се установява осъществяването от ищеца услуга, която не е заплатена.

В срока по чл.131 ГПК е депозиран писмен **отговор на исковата молба** от ответниците **Н. Д. и С. С.**, с идентично съдържание, с които се оспорват предявените икове. Оспорва се да е сключен договор за посредничество на твърдяната дата нито между страните по делото, нито с представител на ищеца. Сочи се, че Н. Д. е контактувала с * като физическо лице, а не като представител на ищеца, като кореспонденцията им била в лично качество като познат на съпруга ѝ. Сочи се, че в представените доказателства липсват данни за ищеца като участник в процеса на сключване на договор за депозит, предварителен договор и кореспонденция по вайбър. Настоява се, че липсват изготвени протоколи за оглед на имота. Оспорва се ищецът да е рекламирал имота. Оспорва се възнаграждението и неговия размер. Настоява се, че договор между ищеца и ответниците не е сключван, нито е договаряно възнаграждение по него в твърдения размер. Сочи се, че от представените разпечатки се установява единствено посредническа дейност на П. К. от фирма „*“. Настоява се, че фактурата не удостоверява задължение на ответниците, тъй като не е придружена с приемо-предавателен протокол или договор. Оспорва се, че ответницата Д. да е водила кореспонденция с * в качеството на пълномощник на * С.. Сочи се, че няма доказателства за упълномощаването ѝ, както и че ответникът не е изразявал последващо съгласие за това. Сочи се, че предварителният договор и окончателният такъв не кореспондират със сключен договор за посреднически услуги или за извършени такива от ищеца. Моли се за отхвърляне на исковите и присъждане на разноски.

Съдът, след съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, заедно и поотделно и по вътрешно убеждение, приема за установено следното **от фактическа страна**:

Не е спорно между страните, както е прието с окончателния доклад по делото, че ответниците са роднини по съребрена линия от втора степен /брат и сестра/; както и че с нотариален акт №*, дело * г. са продали своя собствен недвижим имот при равни дялове срещу продажна цена от 109760лв.

Видно от представените по делото доказателства, на 05.05.2022 г. е сключен предварителен договор между С. И. С. и Н. И. Д. от една страна като продавачи и * като купувач за недвижим имот, находящ се в гр. *, представляващ ап. 16 с договорена продажба цена от 56000евро.

По делото е представена електронна кореспонденция по вайбър в писмен вид, неоспорена от страните, видно от която, ответницата Н. се информира за осъществяване на огледи в процесния апартамент, както и че е

намерен купувач. Уведомена е, че апартамента е показан на клиент на колега т фирма *, взет депозит на 56000, посочен е електронен адрес на посредника и е изпратен предварителен договор.

По делото са ангажирани гласни доказателства посредством разпита на свидетеля П. Н. К..

От показанията на свидетеля се установява, че в качеството му на брокер на недвижими имоти, като служител на фирма * е осъществила оглед с неин клиент на апартамент №*, като имотът бил отворен от колегата й брокер *. Сочи се, че свидетелката изготвила предварителния договор, изпратила го на *, а той вероятно го е пратил на Н. Д.. Сочи се, че на изповядване на предварителния договор присъствали колегата й *, продавачката, брат й подписал дистанционно, защото бил в чужбина, тя и нейния клиент купувача. След сделката до нотариалния акт продавачката контактувала директно с К., като й изпращала документи по окончателната сделка. Окончателният нотариален акт бил изготвен в кантората на нотариуса и подписан от страните, като не присъствал брокера. Не е получавала комисионна от продавачите. Не знае коя фирма е представлявал колегата й, в процесния период имал собствена брокерска фирма.

При тази фактическа установеност, настоящият състав достигна до следните **правни изводи**:

Предявеният иск намира правното си основание в разпоредбата на чл. 51 от ТЗ вр. чл.79 ЗЗД.

Съобразно твърденията на страните за валидно възникнало договорно правоотношение за търговско посредничество по чл. 51 от ТЗ, с изпълнител - ищцовото дружество и възложител-ответниците, поради което за него следва да намерят съответно приложение разпоредбите на търговското представителство, в който смисъл е Решение № 37 от 27.04.2012 г. на ВКС по т. д. № 1143/2010 г., I т. о., ТК.

Посредническият договор е неформален договор, по силата на който посредникът се задължава срещу определено възнаграждение да извърши необходимата работа по сключване на една или повече сделки. Предмет на договорът за посредничество е не извършването на определена работа, а постигането на определен резултат - свързване на страните за сключването на сделки. В тази сделка той не участва пряко, нито има задължения по нея за извършване на каквито и да са други правни или фактически действия. Неговото възнаграждение е поставено под условие от реализирането на тази сделка, за която той е свързал страните. Изложеното различава договорът за посредничество от договора за поръчка и от комисионния договор /в този смисъл Решение № 37 от 27.04.2012 г., постановено по т.д. № 1143 по описа за 2010 год. на ТК, I т.о. на ВКС/.

Посредническият договор може да бъде сключен преди, по време и след изпълнение на сделката, като спада към така наречените абсолютни търговски сделки, т.е. счита се за търговска сделка, независимо от това дали лицата, които го сключват, са търговци.

С оглед горното, за основателността на така предявения иск с правно основание чл. 51 от ТЗ, както е разпределена и доказателствената тежест с доклада по делото е необходимо ищецът, при условията на главно и пълно доказване, да установи сключен между страните на неформален договор за посредничество от 28.02.2022г. и неговото съдържание; постигнато между страните съгласие за заплащане на възнаграждение солидарно от ответниците в твърдения размер; че посредникът е осигурил купувач съобразно сделка, за която е извършено посредничеството и е поканил ответниците за сключването ѝ; в т.ч. че е сътрудничил по снабдяване с необходими документи за сключване на сделката; т.е. че посредникът е свързал страните и те са сключили по предмет и условия сделка, за която е извършено посредничеството. За да обоснове отхвърляне на иска от своя страна, **ответниците** следва да докажат точно изпълнение на договорните си задължения, или направените правоизключващи възражения, че водената кореспонденция относно притежавания от тях имот с * е в лично качество.

Съдът намира, че от съвкупния анализ на ангажираните по делото писмени и гласни доказателства се установи наличието на валидно облигационно отношение по договор за посредничество между Н. Д. и ищеца за закупуване на процесното жилище, представляващо ап. *.

Както се коментира по-горе договора за посредничество е неформален договор, като писмената форма е само за доказване, но не и за действителността на същия.

В случая по делото е ангажирана писмена кореспонденция по Вайбър по смисъла на чл. 184 ГПК между представител на ищеца * и Н. Д., която не е оспорена от страните по автентичност, поради което се цени като годно доказателство за установяване на неизгодни за автора ѝ факти, и от която се установява, че * се е ангажирал да предлага процесния имот за продажба. Последното кореспондира и на показанията на свидетеля К., които съдът кредитира като последователни и непротиворечиви и от които се установява, че именно * е отключил процесния апартамент и е свързал страните. Във връзка с намирането на купувача * е уведомил ответницата Д. и че сделката ще е за 56000, както и е посочено впоследствие и в предварителния договор. Посочен е електронен адрес, видно от който са изпращани книжа по сделката от * към Н. Д.. Установява и че същият е присъствал и при изповядване на предварителния договор, но не и на изповядване на окончателния. От показанията на К. се установи, че * е притежавал собствена брокерска фирма, като видно от представените справки „*” ЕООД е с управител *. Твърденията на ответницата Д., че същият е действал в лично качество не се установяват.

От друга страна обаче от ангажираните доказателства не се установява от страна на ответника С. С. да е налице възлагане на ищеца за осъществяване на посредническа дейност по продажбата на имота. Въпреки разпределената доказателствена тежест и дадените указания по реда на чл.146, ал.2 ГПК ищецът не доказва, че Н. С.а е разполагала с представителна власт за сключване на договор за посредничество от името на С. С.. Липсва и писмен

договор, с който страните по договора за посредничество да са уговаряли солидарна отговорност на двамата съсобственици-продавачи за дължимото възнаграждение спрямо посредника, поради което не може да се приеме, че такъв е налице между ищеца и ответника С..

По тези съображения искът не е доказан по основание спрямо ответника С., поради което следва да се отхвърли.

Както се коментира по-горе ищецът чрез своя представител * е съдействал за свързване на страните по сделката, поради което му се дължи възнаграждение от ответницата Д..

По аргумент от разпоредбата на чл. 51, ал. 2 ТЗ се дължи обичайното възнаграждение, което за този тип сделки възлиза в размер на 3% от цената по договора. В случая видно от представения по делото нотариален акт общата продажна цена възлиза на 109760 лв., като половината от нея съобразно дела на ответницата в собствеността възлиза на 54880лв., поради което дължимото възнаграждение от нейна страна възлиза на сумата от *6,40лв.

По тези съображения искът на ищеца следва да бъде уважен за сумата от *6,40 лв. като за разликата до предявения размер от *7,75 лв. , както и за солидарното осъждане на ответниците следва да се отхвърли.

По разноските:

С оглед изхода на спора на ищеца се следват направените в хода на производството разноски, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, в съответствие с направеното искане и представения списък по чл. 80 от ГПК.

Ищецът е представил доказателства за сторени разноски в размер на 792лв., от които държавна такса от 132лв. адвокатско възнаграждение в размер на 630лв. и 30 лв. депозит за свидетел. Разноските за свидетел не следва да бъдат включвани, доколкото същите не са заплатени на свидетеля и страната може по реда на чл. 4б ЗДТ да поиска тяхното възстановяване. Ето защо съразмерно с уважената част от исковете на ищеца се следват разноски в размер на **380,69лв.**

С оглед изхода на спора и отправеното от ответника С. С. искане на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК се следват разноски съобразно отхвърлената част от исковете. Доколкото в представения по делото договор за защита и съдействие липсва разграничение кой ответник колко е заплатил, затова следва да се приеме, че е заплатено по равно от всеки от тях или в полза на ответника С. се следва сумата от **325 лв.**

В полза на ответната страна Н. Д. съобразно отхвърлената част от иска се дължат разноски в размер на **0,27 лв.** на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.

Мотивиран от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н. И. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. *, **да заплати** на „„*“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. *,

сумата от ***6,40лв./**хиляда шестстотин четиридесет и шест лева и четиридесет стотинки/, представляваща възнаграждение за посредничество по неформален договор за посредничество за разпореждане с недвижим имот от 28.02.2022 г. в размер на 3% от продажната цена на имота, ведно със законната лихва от датата на исковата молба /09.12.2022 г./ до окончателното плащане, **на основание чл. 51 от ТЗ вр.чл. 79 от ЗЗД, като ОТХВЪРЛЯ** иска за разликата над присъдената сума от *6,40лв. до претендирания размер от *7,75 лв., както и иска за **солидарно осъждане на Н. И. Д. и С. И. С.** да заплатят на ищеца сумата от **3295,50 лв.**, представляваща възнаграждение за посредничество по неформален договор за посредничество за разпореждане с недвижим имот от 28.02.2022 г. в размер на 3% от продажната цена на имота, ведно със законната лихва от датата на исковата молба /09.12.2022 г./ до окончателното плащане.

ОТХВЪРЛЯ иска на „*“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. *, срещу С. И. С., ЕГН *****, с адрес гр. *, за осъждане на ответника да заплати на ищеца **солидарно** с Н. И. Д. сумата от **3295,50 лв.**, представляваща възнаграждение за посредничество по неформален договор за посредничество за разпореждане с недвижим имот от 28.02.2022 г. в размер на 3% от продажната цена на имота, ведно със законната лихва от датата на исковата молба /09.12.2022 г./ до окончателното плащане, евентуално за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от *7,75лева, представляваща ½ част от сумата от **3295,50 лв.**, представляваща възнаграждение за посредничество по неформален договор за посредничество за разпореждане с недвижим имот от 28.02.2022 г. в размер на 3% от продажната цена на имота, ведно със законната лихва от датата на исковата молба /09.12.2022 г./ до окончателното плащане.

ОСЪЖДА Н. И. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. *, да заплати на „*“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. *, сумата в общ размер на **380,69лв.** (триста и осемдесет лева и шестдесет и девет стотинки), представляваща сторени по делото разноски съобразно уважената част от иска, на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА „*“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. *, да заплати на Н. И. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес гр. *, сумата в общ размер на **0,27 лв.** (двадесет и седем стотинки), представляваща сторени по делото разноски съобразно отхвърлената част от иска, на основание чл.78, ал.3 от ГПК.

ОСЪЖДА „*“ ЕООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление в гр. *, да заплати на С. И. С., ЕГН *****, с адрес гр. *, сумата в общ размер на **325лв.** (триста двадесет и пет лева), представляваща сторени по делото разноски съобразно отхвърлената част от иска, на основание чл.78, ал.3 от ГПК.

Присъдените с решението суми могат да бъдат заплатени от ответника на ищеца по посочения начин – по банков път сметка IBAN

BG30STSA93000027785394, разкрита в Банка ДСК АД.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Варна в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните, на основание чл. 7, ал. 2 ГПК.

Съдия при Районен съд – Варна: _____