

РЕШЕНИЕ

№ 648

гр. Благоевград, 11.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, VIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Димитър Р. Беровски

при участието на секретаря Ана Г. Георгиева
като разгледа докладваното от Димитър Р. Беровски Гражданско дело № 20221210102486 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

I. Обстоятелства по производството.

Производството е по реда на Глава тринадесета от ГПК („Основно производство”).

Образувано е по искова молба, подадена от „Х.“, ЕИК, със седалище и адрес на управление в гр. Б., ул. „С.“ №, представлявано от управителя Х. Й. С., франчайзополучател на Марката „АДРЕС“ по сключен договор за франчайз №БГ 48 А 01 02 18 на 01.02.2018г. с „Адрес Недвижими имоти“ АД срещу Н. К. М., ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. Б., ж.к „З.“ №.

Ищецът твърди, че между него и ответницата е бил сключен на 25.03.2022г. Договор за обслужване на купувач по който ищецът е имал качеството на изпълнител, а ответната страна – на купувач. Поддържа, че съгласно процесния договор в деня на неговото сключване на ответницата е бил предложен имот, представляващ апартамент с идентификатор 04279.622.164.1.7, находящ се в гр. Благоевград, ул. „Полковник Дрангов“, ет. 3, ап. 7 при цена 33 000 евро. Сочи, че бил направен е оглед на място в апартамента от страна на представител на ищеца и на ответницата било оказано пълно съдействие; водени били преговори по отношение на продажната цена. Заявява, че изпълнил задълженията си по договора. Излага, че още на същия ден /25.03.2022г./ ответницата била проявил интерес и желание да закупила имота и поради тази причина още на същия ден — 25.03.2022г. бил сключен Договор за гаранция с купувач, по силата на който ответницата е оставила депозит в размер на 1000 евро, представляващ гаранция за закупуването на имота. Впоследствие ответницата се била свързала с представител на ищцовото дружество и заявила, че се отказвала от закупуването на въпросния имот. С оглед желанието на ответницата, бил върнат на същата депозитът. Навежда, че след това и по време на действие на процесния договор или в срок от 12 месеца след прекратяването му /т.4.4./, а именно на 01.06.2022г. ответницата придобила заедно с К. В. Х., предложеният ѝ от ищеца апартамент, като това се доказвало от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вх. рег. №2984 от 01.06.2022г., акт № 118, том Х, дело №1447 СВ-Благоевград. Поддържа, че ответната страна се била договаряла пряко със собствениците на имота, което по своята същност представлявало недобросъвестно избягване на заплащане на възнаграждението, договорено

между страните по т. 4.3. от договора. Излага, че ответницата била закупила имота на по-висока цена от договорената със съдействието на ищцовото дружество, а именно 35 000 евро. Заявява, че съгласно т. 4.3. от договора ответницата му дължала 2% от цената на закупения имот (35 000 евро), или 700 евро (с левовата им равностойност от 1372 лв.), представляващи еднократно възнаграждение при придобиване на имот. Смята, че съгласно т. 9.2 от процесния договор ответницата му дължала и неустойка отново в размер на 2 % от цената на закупения имот (35 000 евро), или 1372 лв.

Ответницата оспорва предявените искове. Не оспорва обстоятелството, че между нея (като купувач) и ищеца (като изпълнител) бил сключен процесният договор за посредничество. Признава, че още на същия ден, между посочените страни бил сключен и Договор за гаранция с купувач, съгласно който като купувач платила на изпълнителя сумата от 1 000 евро, като гаранция за закупуването на недвижим имот - апартамент с идентификатор 04279.622.164.1.7, находящ се в гр. Б., ул. „П.“, който бил представен на купувача от изпълнителя, срещу задължението на изпълнителя да договори условията за покупката на имота. Не оспорва, че на 01.06.2022г., на основание сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №25, том IV, рег. №5348, дело №589 от 2022г. на нотариус И. К., вписан в регистъра на НК под №, с район на действие РС-Благоевград, вписан в СлВп с вх. рег. №2984 от 01.06.2022г., заедно с третото неучастващо по делото лице К. Х. били придобили право на собственост върху описания по-горе недвижим имот. Заявява, че била развалила сключения Договор за обслужване на купувач, тъй като продавачът бил поискал по-висока цена за процесния недвижим имот, а изпълнителят не бил успял да договори по-изгодни условия. С оглед това, ищецът бил върнал предоставения депозит от 1000 евро. Смята, че изпълнителят не бил изпълнил своите задължение по процесния договор, поради което не му се дължало възнаграждение. Излага подробни доводи в тази връзка. Поддържа, че клаузата, на която се позовавал ищецът /т.4.4 ./ била недействителна и неясна. Оспорва и че дължи исканата неустойка. Сочи, че била влязла в директен контакт с продавачите, но сделката се била осъществила при различни условия- била е придобила процесния имот в съсобственост с К. Х. и при различна цена на имота, като брокерът нямал заслуга за така постигнатото съгласие, поради което не дължала нито комисионна, нито неустойка.

По повод подадената искова молба, предмет на разглеждане в настоящото производство са следните искове:

- осъдителен иск по чл. 51 ТЗ във вр. с чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД – за вземането за сумата от 1372 лв., представляваща еднократно възнаграждение при придобиване на имот, която е левовата равностойност на 2% от цената на закупения имот - 35 000 евро по Договор за обслужване на купувач от 25.03.2022г., ведно със законна лихва от датата на подаване на тази искова молба до окончателното заплащане на дължимата сума.

- осъдителен иск по чл. 92, ал. 1, изр. 1 ЗЗД – за вземането за сумата от 1372 лв., представляваща неустойка в размер на 2% от продажната цена на основание т.9.2 от Договор за обслужване на купувач от 25.03.2022г., ведно със законна лихва от датата на подаване на тази искова молба до окончателното заплащане на дължимата сума.

II. Фактически и правни изводи.

1. Относно допустимостта на предявените искове:

Предявените искове са процесуално допустими. Същите изхождат от легитимирано лице, което има правен интерес от търсената с тях защита и са депозираны пред компетентния съд.

2. Относно основателността на предявените искове:

2.1. Относно осъдителния иск по чл. 51 ТЗ във вр. с чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД.

Уважаването на посочената искова претенция е предпоставено от кумулативното наличие на следните предпоставки: 1/ облигационно правоотношение, създадено между ответницата и ищеца, по силата на процесния договор за обслужване на купувач, от който за ответницата е възникнало задължение за заплащане на сумата, претендирана като неизплатено възнаграждение по договора за посредничество; 2/ изпълнение от страна на ищеца на

задълженията му по договора за посредничество; 3/ размер на уговореното и дължимо възнаграждение, което се претендира; 4/ изискуемост (настъпил падеж) на вземането на ищеца като изпълнител по договора и 5/ неизпълнение на задължението на ответницата (купувач) за заплащане на възнаграждение по договора за посредничество.

Безспорно е по делото, а и от представените писмени доказателства и показанията на свидетелите Б. В. Х. (брат на живеещия на семейни начала с ответницата К. Х.) и А. В. А. (приятел на живеещия на семейни начала с ответницата К. Х.) се установява, че между ответницата (като купувач) и ищеца (като изпълнител) бил сключен на 25.03.2022г. Договор за обслужване на купувач, по силата на който като купувач ответницата възложила, а изпълнителят приел да посредничи при придобиването на имот, представен от изпълнителя, срещу възнаграждение, определено в т. 4.3. от договора.

Не се спори също така, че на 25.03.2022г., между страните бил сключен и Договор за гаранция с купувач, съгласно който ответницата като купувач платила на изпълнителя сумата от 1 000 евро, като гаранция за закупуването на недвижим имот - апартамент с идентификатор 04279.622.164.1.7, находящ се в гр. Б., ул. „П.“, който бил представен на купувача от изпълнителя, срещу задължението на изпълнителя да договори условията за покупката на имота.

Безспорно е, че на 01.06.2022г., на основание сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №25, том IV, рег. №5348, дело №589 от 2022г. на нотариус И. К., вписан в регистъра на НК под №, с район на действие РС-Благоевград, вписан в СлВп с вх. рег. №2984 от 01.06.2022г., ответницата заедно с третото неучастващо по делото лице К. Х. били придобили право на собственост върху описания по-горе недвижим имот.

Основният спорен въпрос по делото е дали ищецът като изпълнител по процесния договор за посредничество е изпълнил задълженията си по същия. Настоящият съдебен състав намира, че е налице надлежно изпълнение на задълженията на ищеца като търговски посредник. В тази връзка следва да се изтъкне следното:

От представения по делото договор за посредничество от 25.03.2022 г. се установява, че страните са били в облигационни отношения, като всяка от тях е имала съответни права и задължения. Ответницата е възложил, а ищецът е приел да посредничи при придобиването на имот, представен от изпълнителя срещу възнаграждение, определено в т.4.3. от договора в размер на 2 процента от продажната цена, на която е извършена покупката, но не по-малко от 500 евро.

От регистър на предложените имот, представен по делото, се установява, че на 25.03.2022 г. е извършен оглед на процесния недвижим имот, представляващ апартамент, с идентификатор 04279.622.164.1.7, находящ се в гр. Б., ул. „П.“. Това обстоятелство се установява и от показанията на разпитаните по делото свидетели Б. В. Х. и А. В. А., които са присъствали при огледа на процесния апартамент. Следователно апартаментът е бил представен на ответницата от представител на ищцовата агенция.

От договор за гаранция с купувач от 25.03.2022 г., представен по делото, се установява, че ответницата е платила на ищеца сумата от 1000 евро, като гаранция за закупуването на процесния недвижим имот на продажна цена от 33 000 евро. Уговорено е, че при недостигане на посочените в договора за гаранция параметри, купувачът се задължава в срок до 30.05.2022г. да сключи окончателен договор за покупко-продажба на имота в присъствието на изпълнителя.

По делото се установява, че впоследствие на 01.06.2022г. собственицата на апартамента Г. М. е продала на ответницата и живеещия на семейни начала с нея К. Х. процесния недвижим имот.

От разпита на свидетелите Б. В. Х. и А. В. А. става ясно, че същите преди сключването на договора за покупко-продажба са се свързали със собственицата на апартамента Г. М. и от името на ответницата и на другия купувач К. Х. са преговаряли за цената на апартамента.

Всички тези действия по директни преговори на ответницата с продавача са били водени без знанието на ищцовата агенция и след връщането на сумата от 1000 евро по договора за гаранция с купувач.

С оглед установените по делото факти се налага правният извод, че страните са били в договорни правоотношения, съобразно подписания от тях Договор за посредничество при покупка на недвижим имот. Съгласно чл. 20а, ал. 1 ЗЗД договорите имат сила на закон за тези, които са ги сключили. Следователно и ищецът, и ответницата страна, са обвързани по категоричен начин с условията по сключения доброволно между тях договор. Същият урежда правата и задълженията на всяка страна. В т.4 са уредени задълженията на ответницата, като в т.4.2. е уредено, че последната следва да информира изпълнителя при придобиване на имот без посредничество на изпълнителя и прекратяване на търсенето си. В т. 4.4. е уредено, че по време на действието на договора или в срок до 12 месеца след прекратяването му купувачът няма право лично или чрез свързано с него лице да придобие имот, предложен от изпълнителя без посредничеството на изпълнителя, като ако стори това ще се счита за опит на купувача недобросъвестно да избегне заплащането на възнаграждението. Именно това са условията, които обвързват ответната страна.

По делото се установява по безспорен начин, че процесният имот е описан в Регистър на предложени имоти, като е посетен и огледан от купувача на дата 25.03.2022 г. Още повече, че и от събраните свидетелски показания на свидетелите Б. В. Х. и А. В. А. се потвърждава посещението на апартамента, който е показан на ответната страна от представител на ищцовата агенция.

Подписаният от страните Договор за гаранция по никакъв начин не е свързан с договора за посредничество при покупка на недвижим имот. Договорът за гаранция е самостоятелен и неговото разваляне поради неизпълнение не води до разваляне и на интересуващия ни и относим към спора Договор за посредничество. Няма спор, че Договорът за гаранция е бил развален, като предадената по него сума е била върната на ответницата. Това обаче, по никакъв начин не освобождава купувача от останалите поети задължения в т.4.4. от главния договор.

Представеният по делото нотариален акт № 25 от 01.06.2022 г. е доказателство, че ответната страна е сключила договор за покупко – продажба, чийто предмет е именно посоченият и посетен от страните апартамент, находящ се на гр. Б., ул. „П.“. Дори да се приеме, че договорът за посредничество е бил развален поради последващо неизпълнение от страна на ищцовата агенция, то сделката за продажба на процесния имот е сключена в 12-месечния срок, определен като забраняващ сключването на сделки с недвижими имоти, предложени от изпълнителя.

В обобщение трябва да се изтъкне, че предявеният осъдителен иск за заплащане на възнаграждение на изпълнителя по процесния договор за посредничество е основателен.

2.2. Относно осъдителния иск по чл. 92, ал. 1, изр. 1 ЗЗД:

Уважаването на посочената искова претенция е предпоставено от кумулативното наличие на следните предпоставки: 1/ наличието на уговорка, постигната между ищеца (изпълнител) и ответницата (купувач), в качеството им на страни по твърдения договор за обслужване на купувач, за дължимост от страна на купувача на неустойка на основание т. 9.2. от договора; 2/ размер на претендираната неустойка и 3/ неизпълнение на задължението на ответницата за заплащане на неустойката.

Основателен се явява и предявеният иск за неустойка. Както бе установено по-горе, в настоящия случай се установи наличието на главен дълг, произтичащ от неизпълнение на задължението на ответницата по т.4.4. от процесния договор за посредничество. При това положение на основание т.9.2. от договора ответницата, в качеството ѝ на купувач дължи и неустойка в размер на 2 % от продажната цена, посочена в имота.

Ответницата не е доказала, че е погасила това вземане.

В този контекст и втората от разглежданите исковы претенции подлежи на уважаване.

Относно разноските:

Предвид този изход от делото, на ищеца следва да бъдат присъдени поисканите и сторените, съгласно списъка по чл. 80 ГПК, разноски в общ размер от 710 лв.

Ръководейки се от изложените съображения, Районен съд – гр. Благоевград, Гражданско отделение, Осми състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н. К. М., ЕГН *****, с постоянен адрес в гр. Б., ж.к. „З.“ № да заплати на „Х.“, ЕИК, със седалище и адрес на управление в гр. Б., ул. „С.“ №, представлявано от управителя Х. Й. С., франчайзополучател на Марката „АДРЕС“ по сключен договор за франчайз №БГ 48 А 01 02 18 на 01.02.2018г. с „Адрес Недвижими имоти“ АД, **следните суми:**

- **1372 лв. /хиляда триста седемдесет и два лева/** – представляваща еднократно възнаграждение при придобиване на имот, която е левовата равностойност на 2% от цената на закупения имот - 35 000 евро по Договор за обслужване на купувач от 25.03.2022г., **ведно със законната лихва**, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.10.2022г. до окончателното погасяване.

- **1372 лв. /хиляда триста седемдесет и два лева/** – представляваща неустойка в размер на 2% от продажната цена на основание т.9.2. от Договор за обслужване на купувач от 25.03.2022г., **ведно със законната лихва**, считано от датата на подаване на исковата молба – 27.10.2022г. до окончателното погасяване.

- **710 лв. /седемстотин и десет лева/** – на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, представляваща общ размер на дължимите разноски в настоящето производство.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва пред Окръжен съд – гр. Благоевград в двуседмичен срок, считано от връчването на препис на страните по делото. Като въззивната жалба се подава чрез Районен съд – гр.Благоевград.

Съдия при Районен съд – Благоевград: _____