

РЕШЕНИЕ

№ 62

гр. София, 03.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 85 СЪСТАВ, в публично заседание на първи декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА Г. И. ТОШЕВА**

при участието на секретаря **НАДЕЖДА АЛ. И.**
като разгледа докладваното от **ДЕСИСЛАВА Г. И. ТОШЕВА** Гражданско дело № 20221110126859 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на [фирма] срещу Н. И. К. – Ш. и С. А.. Ш., с която са предявени искове за солидарно осъждане на ответниците да заплатят на ищеца следните суми: 7 992 евро /с включено ДДС/ – възнаграждение по договор от 22.08.2021 г. за посредничество при сключване на сделка с недвижими имоти; 379.62 евро – обезщетение за забава за периода от 27.09.2021 г. до 14.03.2022 г. При условията на евентуалност са предявени искове за осъждане на всеки ответник да заплати на ищеца следните суми: 3 996 евро /с включено ДДС/ – възнаграждение по Договор от 22.08.2021 г. за посредничество при сключване на сделка с недвижими имоти; 189.81 евро – обезщетение за забава за периода от 27.09.2021 г. до 14.03.2022 г. Претендират се разноските по делото.

Ищецът твърди, че дейността му се състои в посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти. Излага, че е сключил с ответниците Договор от 22.08.2021 г., съгласно който е преустановил предлагането на други евентуални купувачи на поземлен имот с идентификатор № *****.****.* по КККР на гр. В., одобрени със Заповед № **-**-**/23.06.2008 г. на ИД на АГКК, с адрес: [адрес], ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор № *****.****.*.1, а те се задължили при закупуване на имота да му заплатят възнаграждение за посредничество в размер на 3 % /без ДДС/ от продажната цена. Посочва, че договор за покупко-продажба на имотите е сключен от тях на 27.09.2021 г. при цена от 222 000 евро, но те не му заплатили дължимото възнаграждение, което претендира ведно с ДДС, тъй като дружеството е регистрирано по ДДС. Претенцията за солидарно осъждане на ответниците обосновава при твърдения, че те са съпрузи и задължението е поето за задоволяване нуждите на семейството им. При условията на евентуалност – ако съдът приеме, че ответниците не са солидарно отговорни за заплащане на сумите, моли да бъдат осъдени да заплатят задълженията при равни квоти.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответниците са подали отговор на исковата молба, с който оспорват предявените искове. Признават сключването с ищеца на Договор за посредничество от 22.08.2021 г., по който са се задължили да му заплатят възнаграждение в размер на 3 % /без ДДС/ от продажната цена на описаните в исковата молба дворно място и жилищна сграда, като изтъкват, че е определена цена не повече от 212 000 евро. Твърдят, че въпреки заплащането на стоп-капаро от тях ищецът не е преустановил предлагането на

имота на трети лица, а публикуваните от него обяви в интернет са били активни. Сочат, че дружеството не е изпълнило задълженията си по договора да посредничи за постигане на съглашение между тях и продавача на имота и за договаряне на съществените условия по сделката, поради което не се е стигнало до сключване на предварителен договор за покупко-продажба в уговорения срок – до 22.09.2021 г., вместо което негов служител ги уведомил на 23.09.2021 г., че имотът е продаден на трето лице. Излагат, че покупко-продажбата е извършена без посредничеството на ищеца, а при пряко договаряне с продавача 1 седмица след изтичане на срока за сключване на предварителен договор и при по-висока цена от тази, която е била договорена с посредника, като предмет на сделката са били не само дворното място и жилищната сграда, но и гараж. Поради това считат, че не дължат възнаграждение на ищеца, респ. че не са изпаднали в забава. Молят за отхвърляне на исквете. Претендират разноски.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства по вътрешно убеждение и обсъди доводите на страните и с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, приема от фактическа страна следното:

С Определение № 25168/27.09.2022 г. е обявено за безспорно наличието на валидно сключен Договор от 22.08.2021 г. между страните за посредничество при сключване на сделка за поземлен имот с идентификатор № *****.*****.*** по КKKP на гр. В., одобрени със Заповед № **-*-/23.06.2008 г. на ИД на АГKK, с адрес: [адрес], ведно с построената в него жилищна сграда с идентификатор № *****.*****.***.1, по който ответниците са се задължили да заплатят на ищеца възнаграждение в размер на 3 % /без ДДС/ от продажната им цена. Съгласно чл. 1 и чл. 3 от договора изпълнителят се е задължил да преустанови предлагането на имотите до подписване на предварителен или окончателен договор за покупко-продажба между възложителите и продавача при цена общо не повече от 212 000 евро, като в чл. 3 е предвидено, че предварителен договор следва да бъде подписан в срок до 22.09.2021 г. Според чл. 2 при подписване на договора възложителят внася при изпълнителя сумата от 1 000 евро, представляваща гаранция за намеренията му относно имота, а при подписване на окончателен договор с продавача възложителят ще заплати на изпълнителя възнаграждение за посредничеството в размер на 3 % /без ДДС/ от посочената в предварителния договор цена на цялото имущество. Съгласно чл. 6 договорът се сключва за срок от 12 месеца.

От Нотариален акт № ***, том III, рег. № *****, дело № 484/2021 г. на нотариус Д.С., с рег. № *** на НК, се установява, че собственик на жилищната сграда – предмет на Договора от 22.08.2021 г., е била руската гражданка Л.М.В., а собственик на дворното място – управляваното от нея дружество [фирма].

Представено е извлечение от кореспонденция чрез мобилно приложение „Вайбър“ /л. 32 – 46 от делото на СРС/. Съдът намира възражението за липса на подпис за неоснователно, защото е общоизвестно, че кореспонденцията чрез него не изисква полагането на саморъчен или електронен подпис от авторите на съответните изявления, а същевременно свид. Р. изрично потвърждава пред съда, че това е част от водената от него кореспонденция по повод закупуването на имотите от ответниците. От представеното извлечение се изяснява, че е проведен разговор с ответницата К., при който е потвърдено, че гаражът влиза в цената. Обсъждано е, че нотариусът изисква от „руснаците“ документ за семейно положение към момента на закупуване на къщата, който е бил осигурен към 17.09.2021 г. На 23.09.2021 г. ответницата К. е получила съобщение: „Руснаците са продали къщата за по-висока цена“, в отговор на което е изпратила обяви, но ѝ е обяснено, че може и да лъжат, защото обяви на продадени къщи има в интернет с години, тъй като собствениците не уведомяват агенциите, когато продадат. На 24.09.2021 г. тя е получила съобщения с прикачени файлове, относно които е посочено, че са с поправките, както и че има услуга за експресен превод.

На 24.09.2021 г. е сключен Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим

имот, с нотариална заверка на подписите с рег. № 4282 на нотариус Д.С., с рег. № *** на НК, с който [фирма] се е задължило да продаде и прехвърли на С. А.. Ш. и Н. К., представлявани от упълномощените В. Христова Цакова-К. и С. Иванов К., поземлен имот с идентификатор № *****.****.*** за цена в размер на 30 000 евро, а Л.М.В. се е задължила да им продаде и прехвърли с нотариален акт жилищна сграда с идентификатор № *****.****.***.1 и гараж с идентификатор № *****.****.***.2 за цена от 192 000 евро, като е уговорено, че общата цена в размер на 222 000 евро е платима по банков път преди подписването на нотариалния акт. Договорено е окончателният договор да бъде сключен в срок до 27.09.2021 г. При сключването на предварителния договор е извършен превод от заклет преводач Надежда Досева И..

С Определение № 25168/27.09.2022 г. е обявено за безспорно сключването от ответниците на договор за покупко-продажба на описаните в исковата молба недвижими имоти на 27.09.2021 г., в който смисъл е и писменото доказателство на л. 4 /гръб/ – л. 6 от делото на РС – В.. От последното се изяснява, че при сключването на окончателния договор купувачите са били представлявани от пълномощниците В. Христова Цакова-К. и С. Иванов К., като сделката е сключена с участието на преводач от и на руски език Надежда Досева И.. Предмет на окончателния договор са били дворното място, жилищната сграда и гаражът, закупени от ответниците за обща цена в размер на 222 000 евро, платена по банков път на 24.09.2021 г.

Свид. Р. – брокер в А."К.", разказва следното: Познава ответниците Н. и С.Ш. и техните пълномощници В. и С.К. по повод закупуване на къща в м. „Р.“ в гр. В., като той е бил брокер по сделката и се е запознал с тях на първия оглед. Комуникацията с купувачите е осъществявал по телефона, по „Вайбър“ и по имейл. Той е водил кореспонденцията, намираща се на л. 32 – 46 от делото на СРС, с В. или с Н.. При нея са обсъждали необходимостта купувачите да правят пълномощни за С. и В., защото не могли да присъстват на сделката, както и казал на купувачите, че за къщата има предложение за по-висока цена. Писал е, че руснаците са продали къщата на по-висока цена, но е имал предвид, че продавачите са договорили по-висока цена с други клиенти. Това предложение било направено след сключването на договора между агенцията и ответниците и било от трети лица, които не били клиенти на агенцията, защото тя е спряла да предлага имота. Когато уведомил за това ответниците, те решили да предложат по-висока от първоначалната цена. Те не са се отказвали в никой момент от неговите услуги, а са закупили имота на по-високата цена, договорена от самите тях. Те поискали от него контактите на продавача и той ги дал на В., защото не бил упълномощен да преговаря за цената. Тя водила преговори за цената с продавачите, защото се справяла с руския език. Всичко друго до сключването на окончателен договор е ставало чрез агенцията. Предварителният договор, намиращ се на л. 27 – 31 от делото на СРС, бил изготвен от служители на А."К.", като преди подписването му свид. Р. го изпратил на купувачите, за да се запознаят, и не помни на място при нотариуса да са правени поправки по него. Предварителният и окончателният договори били подписани при нотариус Д.С. в гр. В., като той записал часове при нотариуса и разяснил на купувачите къде да се срещнат, защото не били от гр. В.. При сключването и на двата договора купувачите били представлявани от С. и В., като на сделките при нотариуса присъствали той самият в качеството на брокер на купувачите по сделката и управителят на агенцията г-н К., а продавачите нямали отделен брокер. При сключването на окончателния договор г-н К. платил някакви суми, които С. трябвало да му върне, за което със свид. Р. отишли до банката. Предмет на сделката била само къщата, която била закупена на по-висока цена от първоначалната.

Свид. К. – брат на ответницата К., разказва следното: Сестра му и съпругът ѝ закупили къщата в м. „Р.“. Те намерили обявата в интернет. След допитване до свид. К. и след като всички я харесали, сестра му се свързала с брокерската фирма и бил проведен оглед, на който присъствали тя, съпругът ѝ, свид. К., продавачката и съпругът ѝ, както и служител от

брокерската агенция – свид. Р.. Сестра му и семейството ѝ искали къщата, поради което бил сключен договор за брокерската услуга. След това виждал в интернет обяви за същата къща, но не помни дали са предлагани от ищцовата агенция. Сестра му водела комуникацията с агенцията, но в процеса на преговори получила съобщение от единия брокер, че къщата е продадена. Това съобщение било получено от нея на 23 септември – денят, следващ датата на изтичане на договора с агенцията. Тя се обадила на свид. К. от Германия много разстроена, но възникнали съмнения, че има още шанс, защото се чакало Удостоверение за семейно положение на продавачката. Затова съпругата му В. провела личен разговор с продавачите. Свид. К. не е виждал продавачката да дава телефона си на В., но двете обсъждали автомобили на продавачите, откъдето вероятно съпругата му имала телефона. В. установила, че къщата не е продадена, а е била предложена доста по-голяма сума за нея – преди това те договорили къщата за 212 000 евро, но тя била предложена на други хора за 220 000 евро, като не знае кой е представил другия кандидат-купувач на продавачите. След съобщението от агенцията, че къщата е продадена, повече не са ползвали услугите ѝ поради липса на доверие, а договарянето вече го извършвала В.. Свид. К. и съпругата му предложили сумата от 222 000 евро и продавачите се съгласили. Предварителният договор бил подписан от тях двамата. Той не им бил изпратен по имейл, като не си спомня кой им го е представил за подпис, защото е имал други задачи за уреждане, но помни, макар че не е присъствал лично, че В. нанесла на място на компютър в нотариалната кантора много корекции в него заради проблеми с превода му на руски език. Свид. К. постоянно влизал и излизал по време на подписването на предварителния договор и затова не знае дали тогава е присъствал представител на А."К.". Окончателният договор също бил подписан от него и от съпругата му, като той трябвало много бързо да уреди превода на парите, поради което не е сигурен дали служител на А."К." е присъствал.

Съдът констатира наличието на съществено противоречие между показанията на свидетелите Р. и К. относно това дали след съобщението до Н. К., че къщата е продадена, ответниците и техните пълномощници са продължили да ползват посредническите услуги на ищеца. По този въпрос, отчитайки трудовите правоотношения на свид. Р. с ищцовото дружество – от една страна, и близките родствени отношения между свид. К. и ответниците – от друга страна, съдът намира, че следва да се довери на показанията на първия, защото те са конкретни, логични, последователни, вътрешно непротиворечиви и корелират с всички писмени доказателства по делото. От друга страна, показанията на свид. К. по този въпрос са неконкретизирани, уклончиви и дори опровергани в определени части. В частта, в която разказва, че съпругата му В. сама, а не със съдействието на агенцията, е успяла да се свърже с продавачите за договаряне на цената, те не представляват съобщаване на факти, които свидетелят е лично възприел /нещо, непосредствено видяно от него или разказано му от друго лице/, а съдържат единствено негови съждения и предположения по въпроса. Освен това е житейски неправдоподобно предвид предмета на дейност на агенцията брокерът да допусне размяна на контакти между купувачите и/или техните пълномощници и продавачите на толкова ранен етап от преговорите. Опровергано е заявеното от него, че след получаване на съобщението на 23 септември купувачите и техните пълномощници повече не са ползвали услугите на агенцията, след като от извлечението от кореспонденцията на свид. Р. с ответницата К. се изяснява, че още на следващия ден тя е получила документи от брокера в прикачени файлове, чийто превод са обсъждали. В частта относно сключването на предварителния и окончателния договори – кой е изготвил текста на предварителния договор и го е представил на пълномощниците на купувачите за подпис и кой е присъствал при сключването на двата договора, показанията на свид. К. са очевидно уклончиви. В тази връзка съдът отчете, че свид. К. демонстрира по време на разпита избирателна памет – спомня си и детайлно разказва само това, което обслужва тезата на ответниците, но няма никакъв спомен за важни обстоятелства, които не са в техен интерес. Житейски неправдоподобно е заявеното, че съпругата му е нанесла много корекции по предварителния

договор, произтичащи от неяснота в превода на руски език, при положение че е категорично установено, че предварителният договор е сключен в присъствието на заклет преводач. Посоченото от свид. К., че не е сигурен дали при сключването на окончателния договор е присъствал служител от агенцията, защото трябвало бързо да съдейства за нареждане на плащането, е опровергано. От отбелязванията в нотариалния акт е видно, че плащането на продажната цена е извършено по банков път още в деня на сключване на предварителния договор, а свид. Р. разказва, че при подписване на нотариалния акт управителят на дружеството, който очевидно е присъствал, дори е услужил с пари на свид. К., поради което Р., който очевидно също е присъствал, и К. са отишли заедно до банката, за да обмени последният евро и да върне парите. Ето защо съдът намира показанията на свид. К. в обсъжданите части за недостоверни. От показанията на свид. Р. категорично се установява, че именно той заради ограниченията в цената в посредническия договор е дал на В. К. телефона на продавачите, за да договорят страните цената, както и че предварителният договор е бил изготвен от служители на агенцията, бил е изпратен на купувачите за запознаване, часовете на двете сделки при нотариуса са запазени от него, той е съдействал на пълномощниците на купувачите да се явят на сделките, защото не са от гр. В., той е присъствал заедно с управителя на агенцията при сключването на предварителния и окончателния договори, като управителят дори е услужил с пари на свид. К.. В останалите части показанията на двамата свидетели не съдържат съществени противоречия. Поради изложеното съдът кредитира изцяло показанията на свид. Р. и частично показанията на свид. К. – без частта, в която разказва, че след като ответниците били уведомени за продажбата на къщата, съпругата му без съдействие на ищцовото дружество се свързала с продавачите и повече не са ползвали посредническите услуги на агенцията.

Не се спори между страните, а и от писменото доказателство на л. 9 от делото на РС – В. се установява, че [фирма] е регистриран по ЗДДС, считано от 27.04.2007 г.

При така установената фактическа обстановка съдът формира следните правни изводи:

Предявени са като главни искове субективно пасивно и обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 51 ТЗ и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за солидарно осъждане на ответниците да заплатят на ищеца възнаграждение по договор за посредничество за закупуване на недвижими имоти и мораторната лихва върху него.

По предявените искове в доказателствена тежест на ищеца е да докаже следните обстоятелства: сключен договор за посредничество между него и ответниците и неговото съдържание; че ищецът е изправна страна по договора; размера на дължимото възнаграждение; изпадането на ответниците в забава; размера на обезщетението за забава; наличието на основание за солидарно осъждане на ответниците.

По делото е безспорно наличието на договор между страните за посредничество /наименуван Договор за поръчка за преустановяване предлагането на недвижим имот/ за сключване на сделка с недвижими имоти. Макар клаузите на договора да не са прецизни, извършвайки тълкуване по правилата на чл. 20 ЗЗД, съдът намира, че действителната обща воля на страните е била предмет на договора да е именно осъществяване на посреднически услуги от ищеца за закупуване от ответниците на недвижими имоти, което следва несъмнено от поетото задължение от възложителите да заплатят възнаграждение за посредничеството при сключване на окончателен договор.

Договорът за посредничество е абсолютна търговска сделка по смисъла на чл. 1, ал. 1, т. 4, пр. 2 ТЗ. Касае се до дейност, упражнявана по занятие от търговец, който е специализиран в осъществяване на определени сделки или на сделки с определени обекти от гражданския оборот. Предмет на договора за посредничество не е извършването на определена работа, а постигането на определен резултат, който най-общо може да се определи като свързване на страните за сключването на сделки. Договорът за търговско

посредничество за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот включва задължение за организиране на огледи, посредничество за постигане на съглашение между страни по сделката, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота.

Съгласно чл. 51 ТЗ търговският посредник има правото на възнаграждение съобразно уговорката му с възложителя. Според чл. 2 от процесния договор при подписване на окончателен договор с продавача на посредника се дължи възнаграждение в размер на 3 % /без ДДС/ от посочената в предварителния договор цена на цялото имущество. Следователно правото на ищеца за възнаграждение е обусловено от осъществяването на определен резултат – подписване на окончателен договор за недвижими имоти, които са предложени от посредника. Макар да не е посочено изрично, това предполага договорът да е сключен в резултат именно на посредничеството на ищеца.

В случая страните не спорят, че изпълнение по договора от страна на посредника е започнало още преди подписването му – извършени са огледи на имотите и купувачите са му предали парична сума като гаранция за намеренията си за закупуване на имотите, а след това е започнало снабдяване с документи, във връзка с което е водена кореспонденция между брокера и ответницата К..

Спорно е, на първо място, дали с изтичане на посочения в чл. 3 от договора срок договорното правоотношение между страните е прекратено. Съдът намира, че този срок не е срок на действие на договора, защото такъв е уговорен изрично в чл. 6. Изтичането на срока по чл. 3 е обвързано не с прекратяване на договорната връзка между посредника и възложителите, а с различни правни последици – възникване или не за посредника на задължение да възстанови внесената като гаранция парична сума /чл. 4 и чл. 5 от договора/.

Вторият спорен въпрос е дали сключеният окончателен договор е следствие от изпълнение от ищцовото дружество на задълженията му по договора за посредничество, след като в по-ранен момент брокерът е изпратил до ответницата К. съобщение, че имотът е продаден на по-висока цена, по който въпрос съдът намира следното:

Установява се от показанията на свид. Р., че той е дал на пълномощника на купувачите В. К. контактите на продавачите и тя е договорила параметрите на окончателния договор – цена и предмет на договора /според показанията на свид. К./, включващ освен първоначално коментираните къща и дворно място, но и гараж в същия поземлен имот, който гараж предвид представеното извлечение от кореспонденция чрез мобилното приложение „Вайбър“ също е бил обект на извършените огледи и водените преговори. Това поведение на посредника представлява оказване на съдействие по време на преговорите с цел постигане на дължимия резултат – сключване на окончателен договор. В договора за посредничество е фиксиран определен размер на цената, по която ответниците са заявили намерение да закупят имотите, което е наложило посредникът да ги свърже с продавачите именно в изпълнение на задълженията си да съдейства за постигане на съгласие за цената, при положение, че е имало други кандидат-купувачи, предлагащи по-висока цена. Следователно купувачите и продавачите са били поставени в контакт чрез посредника, който в случая е бил личен и непосредствен – присъствие на всички по време на огледите, а впоследствие и предоставяне на координатите им. Нещо повече – изяснява се, че и след съобщението от 23.09.2022 г. изпълнението на договора за посредничество е продължило от страна на агенцията: изпратени са на ответницата К.-Ш. файлове с документи, изпратен е на купувачите проект на предварителен договор, извършена е подготовка за сключването на предварителен и на окончателен договори, осигурено е присъствие на брокер и на управителя на агенцията при тяхното сключване. Твърдението, че предварителният договор е претърпял множество корекции от страна на пълномощника В. К., дори да бе доказано, не е от естество да разколебае извода, че ищецът е изпълнил надлежно всички свои задължения по договора за посредничество, доколкото надлежното изпълнение не изисква представянето на проект,

който да бъде подписан от страните без никакви забележки и корекции.

На следващо място, възражението на ответниците, че ищецът не е преустановил предлагането на имотите на други лица, е недоказано. Противното се установява от показанията на свид. Р., а свид. К. също не помни имотите да са били предлагани конкретно от ищцовата агенция след сключването на договора за посредничество.

Следователно посредникът по договора за посредничество е изправна страна, като в случая изпълнението на задълженията му е намерило израз в това, че е провел оглед на имотите, закупени на 27.09.2021 г. от ответниците, оказвал е съдействие по време на преговорите, свързвайки страните по бъдещата покупко-продажба, осигурил е необходимите документи, подготвил е извършването на сделките при нотариус и до последния момент е оказвал пълно съдействие, включително с физическо присъствие по време на подписване на предварителния и на окончателния договори.

От друга страна, дори да беше вярно твърдението на ответниците, че след получаване на съобщението на 23.09.2021 г. са спрели да ползват посредническите услуги на агенцията, съдът намира, че поведението на ищеца, който е посредничил на ответниците, като е организиран за тях огледи на имотите, при които семейство Ш. са ги харесали, което в крайна сметка е обусловило решението им да закупят точно показаните им от ищцовото дружество имоти, налага извод за наличие на причинна връзка между поведението на ищеца и настъпването на крайния резултат – закупуването на имотите от Н. К. и С.Ш., независимо дали агенцията е участвала в подготовката и сключването на предварителния и на окончателния договори. Така е, защото не е нужно посредникът да взема непосредствено участие в преговорите по сделката, нито двете страни да изпълнят изцяло задълженията си по сделката, а е достатъчно сключването ѝ да е в резултат от това, че посредникът е поставил в контакт страните.

Предвид изложеното съдът намира, че фактическият състав на главното вземане на ищеца се установява по безспорен начин – налице е сключен договор между него и ответниците, по който ищецът е изправна страна, поради което му се дължи възнаграждение.

В случая е уговорено възнаграждение в размер на 3 % от продажната цена, без ДДС. Установено е, че ищцовото дружество е регистрирано по ЗДДС към датата на сключване на окончателния договор, поради което му се дължи възнаграждение с ДДС, възлизащо на 3.6 % от посочената в предварителния договор цена на цялото имущество, т.е. сума в размер на 7 992 евро.

Налице е основание по чл. 32, ал. 2 СК за солидарно осъждане на ответниците да заплатят възнаграждението, тъй като по делото е установено, че те са съпружи и задължението е поето за задоволяване на нужди на семейството, доколкото е свързано със закупуването на жилищен имот на територията на Република България.

Следователно главният иск с правно основание чл. 51 ТЗ е основателен и следва да бъде уважен изцяло.

Предвид основателността на главния иск първите две предпоставки за уважаване на акцесорния иск с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД са установени. Съгласно чл. 2 от договора възнаграждението се дължи в деня на подписване на окончателен договор с продавача. В случая такъв е подписан на 27.09.2021 г., поради което следващият ден е началният момент на забавата. Размерът на обезщетението за забава съдът изчисли по реда на чл. 162 ГПК с помощта на интернет калкулатор на законната лихва и прие, че възлиза на сумата от 372.96 евро за периода от 28.09.2021 г. до 14.03.2022 г. /датата, предхождаща подаването на исковата молба/. По изложените съображения искът с правно основание чл. 86, ал. 1 ГПК е частично основателен.

Евентуално предявените икове не подлежат на разглеждане, защото не се е сбъднало

условието за това – отхвърляне на главните иски поради липса на основание за солидарно осъждане на ответниците.

По разноските:

С оглед изхода на делото на ищеца се дължат на основание чл. 78, ал. 1 ГПК всички сторени от него разноски по производството, доколкото отхвърлената част от акцесорния иск е пренебрежимо малка от математическа гледна точка – под 1 % от цената на исковите. Те възлизат общо на 1 675.24 лв., както следва: 675.24 лв. – държавна такса; 1 000 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение за производството пред СРС. Ищецът претендира и разноски /държавна такса и адвокатско възнаграждение/ за производство по предварително обезпечение, но такива не следва да се присъждат, защото не е доказано провеждането на такова производство. Не следва да бъдат възлагани в тежест на ответника и разходите на процесуалния представител на ищеца за транспорт, защото те не представляват разноски, свързани с производството по делото, по смисъла на чл. 78, ал. 1 ГПК.

Така мотивиран, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Н. И. К., ЕГН *****, и С. А. Ш., гражданин на Ф.Р.Г., роден на 03.06.1974 г. в гр. Б., и двамата с адрес: [адрес], СО „Р.“, ПИ *****, да заплатят **солидарно** на [фирма], ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: [адрес], следните суми: на основание чл. 51 ТЗ сумата от **7 992 евро** – възнаграждение по договор от 22.08.2021 г. за посредничество при сключване на сделка с недвижими имоти; на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от **372.96 евро** – обезщетение за забава за периода от 28.09.2021 г. до 14.03.2022 г., както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1 675.24 лв.** – разноски по делото, като **ОТХВЪРЛЯ** частично иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД – за разликата над 372.96 евро до пълния предявен размер от 379.62 евро и за забава на 27.09.2021 г.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____