

РЕШЕНИЕ

№ 15070

гр. София, 15.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 68 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АДЕЛИНА Н. АНДРЕЕВА

при участието на секретаря МОНИКА В. АСЕНОВА
като разгледа докладваното от АДЕЛИНА Н. АНДРЕЕВА Гражданско дело
№ 20211110143346 по описа за 2021 година

Предявен е осъдителен иск по **чл.55,ал.1,предл.3 ЗЗД във връзка с чл. 88,ал.1, изр.1, предл.1 ЗЗД**.

В исковата молба от името на **ищеца Р.П.** "ЕООД" неговият процесуален пълномощник твърди, че между страните на 07.08.2020г. е бил сключен *Договор-поръчка за продажба на недвижим имот*, по силата на който ответникът възложил на ищеца да извърши посреднически действия във връзка с продажбата на недвижими имоти, собственост на ответното дружество, находящи се в град София, кв. „1111“, представляващи новостроящ се Жилищен комплекс „1111“, състоящ се от три сгради А, В и С, с общо 31 броя апартаменти, 23 броя паркоместа и 27 броя подземни гаражи с РЗП надземно 111 кв.м. срещу задължението на ответника да плати посредническо възнаграждение в размер на 3% без включен ДДС от продажната цена на всеки имот, реализиран чрез съдействието на ищеца. В изпълнение на договора ищцовото дружество извършило *разходи по рекламна кампания за обекта Жилищен комплекс „1111“* на обща стойност 24 450,30 лв., изразяващи се в: 1) плащане в размер на 301 лв с ДДС за регистрация на домейн „matekresidence.eu“ и хостинг план „С.П. (matekres)“ за две години (от 12.08.2020г. до 18.08.2022г.); 2) плащане в размер на 2 400 лв с ДДС за изработване и дизайн на сайт – инвестиционен проект „1111“; 3) плащане в размер на 3 288 лв с ДДС за изработка на каталог (50 броя) и винил 2/6 метра за сграда „1111“; 4) плащане в размер на 360 лв с ДДС за изработване на каталог (10 броя) за сграда „1111“; 5) плащане в размер на 100,80 лв с ДДС за изрязване на надпис от фолио за сграда „1111“ и 6) плащане в размер на 18 000 лв за дигитално представяне на проект „1111“ и изготвяне на снимков материал за всички

офертни имоти на обекта. Но сделки за имотити обаче не се стига , като според ищеца причините за това са високите цени , изискани от ответника , въпреки предупрежденията на ищеца , че тези цени надхвърлят обичайните за българския пазар , а и ответникът няма бизнес история в страната. По време на среща , проведена на 12.03.2022г. в 11.00 часа в град София, хотел „111” представителите на ответното дружество М.Т. и А.О. съобщили устно на управителя на ищцовото дружество Р.П. , че няма вече изключителни права да предлага и да посредничи при продажбата на обекти в Жилищна сграда „1111” и поискали от него да премахне всички свои контакти от сайта на компанията –инвеститор и вместо тях да постави техните , без да има претенции и условия. Впоследствие първо били заличени контактите на ищеца от поставения от него билборд на обекта , а след това бил премахнат и самият билборд , като накрая били заличени контактите на ищеца и от каталога на обекта. Ответникът създал нов сайт – „111” и в раздел каталог е бил поместен изготвения от ищеца каталог само с променени данни за контакти , въпреки че на стр.46 от каталога останали контактите на Р.П. , за което ищецът поискал съставяне на констативен протокол от нотариус Б.Н.. За премахването на билборда от обекта ищецът сигнализирайл СДВР на 07.04.2021г. Ищецът изпратил на ответника *нотариална покана* , връчена му на 07.06.2021г. , с която му определил 7-дневен срок за възстановяване на билборда с данните за контактите на ищеца , както и за възстановяване на заличените данни на ищеца в каталога ,като при неизпълнение договорът следва да се счита развален. Със същата покана ищецът предоставил на ответника и 7-дневен срок за плащане на разходите за реклама на обща стойност 24 450,30 лв. В определения срок ответникът не изпълнил задълженията си за възстановяване на билборда и каталога с контактите на ищеца , поради което според ищцовата страна процесният договор е развален , а ответникът следва да заплати извършените от ищеца разходи за реклама във връзка с договора на обща стойност 24 450,30 лв. Според ищцовата страна осъществено от него за рекламата на процесния обект се ползва от ответника , като единствено е променен домейна на сайта и контактите в каталога.

*Искането на ищеца към съда е да осъди ответника да му заплати сумата от **24 450,30 лв** , представляваща *сбор от разходи за реклама на проекта Жилищен комплекс „1111” в град София , кв. 1111” и на имотите, от които се състои този комплекс,* състоящи се в плащания за регистрация на домейн „matekresidence.eu” и хостинг план „С.П. (matekres) за две години (от 12.08.2020г. до 18.08.2022г. , за изработване и дизайн на сайт – инвестиционен проект „1111”, за изработка на каталог (50 броя) и винил 2/6 метра за сграда „1111”, за изработване на каталог (10 броя) за сграда „1111”, за изрязване на надпис от фолио за сграда „1111” и за дигитално представяне на проект „1111” и изготвяне на снимков материал за всички офертни имоти на обекта , *осъществени от ищцовото дружество по Договор-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2023г. между страните* , развален от ищеца поради неизпълнението от ответника на договорните му задължения да възстанови данните за контакти на ищеца в поръчаните от него билборд и каталог за обекта, за изпълнение на които е бил поканен от ищеца с нотариална покана , връчена на ответника на 07.06.2021г., заедно със *законната лихва* върху главницата от датата на предявяване на исковата молба – 23.07.2021г. , както и *разноските по настоящото исково дело* разноските*

за обезпечаване на иска по гр.д. № 35626/2021г. по описа на СРС, 179 състав и по изпълнително дело № 20218510401794 по описа на ЧСИ М.П.

В хода на съдебното производство пълнощникът на ищеца поддържа предявения иск. При устните състезания в заседанието на 23.06.2023г. адвокатът на ищеца е пледирал за уважаване на иска. Доводи за основателността му са обосновани и в депозираните на 03.07.2023г. писмени бележки от адвоката на ищеца.

Ответникът – ”Т.К.”ООД *оспорва* изцяло предявения иск по основание и по размер според изричното изявление на пълномощника му в депозирания на 13.09.2021г. отговор на исковата молба. Признава се сключването на процесния Договор-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. между страните, но се *оспорват* твърденията на ищцовата страна за възлагане от ответника на извършените от ищеца *разходи за рекламна компания*, а именно за изработване и монтиране на рекламno пано от винил върху оградата на имота, за изготвяне на луксозен каталог на хартиен носител, на електронен каталог, на сайт, на билборд на обекта, за позициониране и брендиране на термофургон на обекта с предназначение за „офис-продажби” и допълнителен надпис на него, както и за изготвяне на видеоклип, заснемане с дрон и създаване на интерактивно видео с връзка със сайта. Твърди се, че „постигнатите договорености между страните по процесния договор са всички услуги, свързани с продажбата на обектите от комплекса /подготовка на уебсайт, изготвяне и отпечатване на каталози, създаване на списъци с продажби, изготвяне на винилови реклами, реклами на билборд и други/ да се поемат изцяло от Р.П. за негова сметка като договорената комисионна е в размер на 3% при осъществена продажба от клиент”, като се посочва, че „ответното дружество също е имало възможност да извършва продажби на клиенти, тъй като договорът-поръчка от 07.08.2020г. е без клауза за ексклузивитет”. Изтъква се, че въпреки тези уговорки „цялата подготовка на рекламните дейности, в това число подготовка на проект на каталози, уебсайт, винилов билборд, е осъществена от ответното дружество, а не от ищеца”. Независимо от положените усилия продажби на обекти от комплекса „1111” не били осъществени, поради което с цел обсъждане на проблемите с продажбите през месец март 2021г. била проведена среща в кафе „11” в хотел „111” в град София между управителите на ответното дружество и на ищцовото дружество. На тази среща управителите на ответното дружество изискали от управителя на ищеца „информация за клиенти, с които е провеждал разговори за конкретни обекти”, и той „е помолен да си вземе обратно виниловия борд, който е поставил на територията на обекта”. Управителят на ищцовото дружество поел ангажимент да представи списък с клиентите, но не го изпълнил и отказал провеждането на последващи срещи. Ответното дружество възложило на друго дружество „Д.Е.А.Д. ООД изготвянето и поставянето на нов билборд на обекта с данни за контактите на ответника и работниците на това дружество махнали предишния билборд, поставен от ищеца, съдържащ неговите контакти, и го дали за рециклиране, без за това да са получили указания от управителите на ответника. Ответната страна изпратила до ищеца нотариална покана, рег. № 1111г. на нотариус С.М. за разваляне на процесния договор по вина на ищеца като изпълнител по този договор. Тази покана е

връчена на 21.06.2021г. чрез залепване на уведомление по чл.47,ал.1, и ал.2 ГПК. Ответникът *оспорва* представените от ищеца фактури за доказване на извършените от него разходи за реклама на процесните обекти с твърденията, че от съдържанието им не се установява връзка с процесния обект, в тях не е вписан като получател ответникът, както и, че тези фактури не са били представени от ищеца на ответника преди връчването на нотариалната покана, рег. № 1111. Оспорва се и представения от ищеца констативен протокол от 20.04.2021г. на нотариус Б.Н., като се обосновават нарушения на чл.593 ГПК при изготвянето му. Ответната страна изрично подчертава, че „никъде в договора не е указано, че възложителят по договора заплаща разходите, които е направил изпълнителят за реклама”, като „единственото задължение на възложителя по договора е да заплати комисионна при наличие на реализирана продажба, което е видно от пункт 1111 от договора”. Изтъква се, че „по време на действието на договора никога не е имало такава договореност между страните за заплащане на разходите, а и липсва такава клауза в самия договор”, поради което след развалянето на договора не може да се търси възстановяване на „разходи, които не намират опора в договора на отпаднало основание”, защото „изначално това основание не е съществувало по така сключения договор”. Посочва се, че ищецът „не е изпълнил възложените му по договора задачи”, поради което ответникът е развалил договора.

В хода на съдебното производство пълномощниците на ответника поддържат оспорването на иска. При устните състезания в заседанието на 23.06.2023г. адвокат на ответника е пладирал за отхвърляне на иска. Аргументи за неоснователността му са посочени и в депозираните на 03.07.2023г. писмени бележки от адвокат на ответника.

Софийски районен съд, 68 състав като проучи събраните по делото доказателства и като обсъди доводите на страните по реда на чл.12 ГПК и по чл.235,ал.2 ГПК намира за установено от фактическа и от правна страна следното:

Относно процесуалния ред за разглеждането на иска :

Както е посочено и в определението по чл.140 ГПК, въпреки че предявеният *осъдителен иск по чл.55,ал.1,предл.3 ЗЗД във връзка с чл. 88,ал.1,изр.1, предл.1 ЗЗД* произтича от търговско правоотношение между страните, т.е. от търговска сделка по чл.286 ТЗ, делото следва да бъде разгледано *по общия исков ред по чл.124 и сл. ГПК*, а не по реда на особеното исково производство по чл.365 и сл. ГПК, тъй като искът е родово подсъден на районен, а не на окръжен съд (чл.103 ГПК във връзка с чл.104,т.4 ГПК).

По основателността на иска :

Предявеният иск е НЕОСНОВАТЕЛЕН.

Страните не спорят относно *сключването и съдържанието* на процесния *Договор-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г.* Този договор е представен с исковата молба.

Според **чл.1** от процесния договор ответникът като *възложител* възложил на ищеца като *изпълнител*, а последният приел да извърши **посреднически действия** във връзка с

продажбата на недвижими имоти– собственост на ответника , находящи се в град София , кв. „1111”, представляващи Жилищен комплекс „1111”, състоящ се от три сгради А, В и С , с общо 31 броя апартаменти , 23 броя наземни паркоместа и 27 броя подземни гаражи с РЗП надземно 111 кв.м. Съгласно **чл.2** от договора ответникът като възложител се задължил да заплати за „извършената услуга” **комисионна** в размер на 3% без включен ДДС от продажната цена.

Задълженията на ищеца като изпълнител са посочени в **раздел II** от договора от 07.08.2020г. и те са следните : 1) да проучи и да изготви „*рекламна оферта*” на имотите , която следва да бъде *одобрена* от ответника като възложител– **чл.3 и чл.4** от договора; 2) да организира *огледи* на имотите с кандидат-купувачите –**чл.4** от договора; 3) да *преговаря* с кандидат-купувачите за сключване на продажби на имотите –от **чл.5** от договора; 4) да участва в преговори между ответника и кандидат-купувачи на имотите – **чл.5** от договора; 5) да *подготви предварителен договор* за покупко-продажбата на имотите – **чл.6** от договора; 6) да *осигурява за своя сметка извадки от съответните публични регистри* , необходими за сключването на окончателните договори за продажби на имотите – **чл.7** от договора. В **раздел IV, чл.14** от договора е посочено още едно задължение на ищеца като изпълнител , а именно в 7-дневен срок от подписването на договора , т.е. от 15.08.2020г. да започне *предлагането на имотите-предмет на настоящия договор на евентуални купувачи.*

Срещу изпълнението на всичките изборени задължения по чл.1 , чл.3, чл.4 , чл.5, чл.6 , чл.7 и чл.14 от договора ищецът има само *право на възнаграждение* в размер на 3 % без ДДС от продажната цена според уговореното в **чл.8** от договора от 07.08.2020г. Съгласно изрично уговореното в **чл.9** от процесния договор това възнаграждение на ищеца като изпълнител се плаща в 3-дневен срок от **плащането на продажната цена след подписване на нотариален договор за покупко-продажба** между ответника (възложителя) и купувачите по съответна посочена банкова сметка.

Задълженията на ответника като възложител са изброени в **раздел III** от договора от 07.08.2020г. и те са : 1) да предостави необходимите документи, свързани с продажбата на имотите – **чл.10** от договора ; 2) да получи информация за действията на изпълнителя и за резултатите от тях – **чл.11** от договора ; 3) да избере нотариус за сключването на окончателните договори – **чл.13** от договора. Ответникът като възложител има *само едно задължение за плащане* и според **чл.12** от договора това е задължението да плати възнаграждението по чл.2 от договора , т.е. *комисионната* в размер на 3% без ДДС от продажната цена на имотите. Срокът за изпълнение на това задължение е посочен в **раздел IV , чл.15** от договора и той е същият като вписания в **раздел II, чл.9** от договора : *3-дневен срок от плащането на продажната цена след подписване на нотариален договор за покупко-продажба* между ответника (възложителя) и купувачите по съответна посочена банкова сметка.

Цитираното съдържание на процесния Договор-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. обосновава юридическият извод , че *страните не са уговорили*

осъществяването от ищеца като изпълнител на действия по рекламирането на процесните имоти, нито извършването от ищеца като изпълнител на разходи за рекламиране на обектите и то за сметка на ответника като възложител.

Уговорените задължения на ищеца в процесния договор от 07.08.2020г. са да извършва **посреднически (а не рекламни) действия** относно продажбите на процесните обекти – да организира и да провежда огледи на имотите; да пеговаря с кандидат-купувачите; да изготвя предварителни договори за продажбите на имотите и да осигурява необходими документи от публичните регистри, като в 7-дневен срок след подписването на договора от 07.08.2020г., т.е. **от 15.08.2020г.** ищецът е бил задължен да започне предлагането на имотите на кандидат-купувачите.

Единственото задължение на ищеца като изпълнител по процесния договор от 07.08.2020г. във връзка с рекламата на обектите, е посочено в **чл.3** от същия договор и то касае само **проучване и изготвяне на „рекламна оферта“**, която следва да бъде одобрена от ответника като възложител съгласно чл.4 от договора. В договора от 07.08.2020г. няма дефиниция на използвания от страните израз „рекламна оферта“, по-конкретно не е изрично посочено, че т.нар. рекламна оферта по смисъла на чл.3 и на чл.4 от процесния договор включва извършването от ищеца като изпълнител на разходи за рекламиране на обектите, които следва да бъдат за сметка на ответника. Езиковото тълкуване на израза „рекламна оферта“ обосновава извод, че се касае за изготвяне на предложение (оферта) за рекламна стратегия относно имотите, което е следвало да бъде одобрено от ответника като възложител, но **не** и за осъществяване на реална рекламна кампания за тези имоти, каквито действия е предприел ищецът и за които е извършил разходите, предмет на предявения иск.

В Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. няма уговорено изрично задължение на ответника като възложител да заплаща извършените от ищеца разходи във връзка с изпълнението на неговите договорни задължения и конкретно да плаща разходите, извършени от ищеца за рекламиране на обектите.

В Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. няма уговорено изрично задължение на ищеца като изпълнител да извършва разходи за рекламиране на обектите и то за сметка на ответника като възложител.

Единственото уговорено в договора от 07.08.2020г. задължение на ответника за плащане и съответстващото му вземане на ищеца за получаване на това плащане е т.нар. комисионна от 3% без ДДС от продажната цена на имотите – това е посочено в **чл.2, чл.8, чл.9, чл.12 и чл.15 от договора**. Същественото е, че тази комисионна, т.е. възнаграждението на ищеца като изпълнител по договора, се дължи не за осъществени от него отделни действия (включително и във връзка с рекламирането на обектите), а ЗА ПОСТИГНАТ КОНКРЕТЕН КРАЕН РЕЗУЛТАТ – склучване на договори за продажби на имоти от процесния жилищен комплекс. Това е видно от уговорените начин и срок за плащане на комисионната - 3-дневен срок след плащането на продажната цена след подписване на нотариален договор за покупко-продажба между ответника (възложителя) и купувачите на имотите.

Следователно според уговореното от страните в процесния Договор-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. **всички разходи на ищеца във връзка с изпълнение на задълженията му по този договор, включително и разходите във връзка с т.нар. „рекламна оферта” по чл.3 от договора , са за негова сметка и на негов риск , като тяхното компенсиране е включено в комисионната по чл.2, чл.8, чл.9,чл.12 и чл.15 от договора , т.е. от страните е уговорено възстановяването на извършените от ищеца за негова сметка разходи във връзка с изпълнението на задълженията му по договора от 07.08.2020г. (включително и за реклама на обектите) да се осъществи при постигнат от ищеца конкретен резултат - сключени договори за продажба за имотите, чрез комисионната , платима от ответника като възложител след сключването на тези договори, но не и преди това.**

В Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. не е уговорено право на ищеца да иска възстановяване на извършените от него разходи във връзка с рекламата на обектите при липса на сключени договори за продажби на имотите или при разваляне на договора-поръчка от 07.08.2020г.

По настоящото дело не са представени доказателства за сключени устни или писмени допълнителни уговорки между ищеца и ответника за възстановяване от ответника като възложител на извършени от ищеца като изпълнител разходи във връзка с изпълнение на задълженията му по договора от 07.08.2020г. и по-конкретно за възстановяване на рекламни разходи. В мотивите на представеното по настоящото дело *Постановление от 18.11.2021г. на Софийска районна прокуратура по прокурорска преписка № 1111г. за отказ за образуване на досъдебно производство* във връзка с подадения от ищеца Сигнал/жалба , вх. 1111 до СДВР при МВР (приложен към исковата молба– б.с.) е посочено , че в хода на наказателното производство е установено , че в началото на есента на 2020г. (не са посочени точни дата и място- б.с.) управителите на Р.П.”ЕООД и на „Т.К.” ООД се срещнали и представителите на „Т.К.”ООД съобщили на управителя на Р.П.”ЕООД – Р.П. , че „искат техния проект да се рекламира мащабно и искат да имат сайт, електронен каталог и луксозен каталог на хартиен носител и масирана реклама”, а впоследствие било поискано заснемане на клип с дрон. Р.П. заявил , че може да организира всичко това , но трябва да му предоставят изключителни права за продажба. След съвещание управителите на „Т.К.” ООД отговорили , че са „съгласни фирмата на П да има права за продажба, като фирмата му да финансира цялата реклама”, обаче „за договореното анекс не бил подписван”. Тези установени в хода на прокурорската преписка факти са в съответствие с представеното от ответната страна на хартиен носител *електронно писмо* (лист № 11 по делото – б.с.) от управителя на Р.П.”ЕООД – Р.П., без посочена дата, което не е оспорено от ищцовата страна , в което се предлага на Р.П.”ЕООД да бъдат предоставени изключителни права за продажба на апартаменти и гаражи в проекта на ул. 111 , а всички разходи , свързани с рекламата на проекта , да бъдат за сметка на Р.П.”ЕООД. Няма доказателства това предложение да е било прието от представителите на „Т.К.” ООД.

Автентичността на представената от ищеца електронна кореспонденция през периода

от октомври 2020г. до юни 2022г. между управителите на Р.П."ЕООД и „Т.К.“ ООД е *оспорена* от пълномощниците на ответника. Същественото е , че в представените електронни писма няма изявления на представители на „Т.К.“ ООД за поемане на задължение за плащане на конкретни разходи за реклама на обектите , осъществени от Р.П."ЕООД. *Коментирането* от представителите на „Т.К.“ ООД на действията на Р.П."ЕООД по рекламата на обектите е *в съответствие с правата на ответника като възложител* , *изрично уговорени в чл.4 и в чл.11 от договора-поръчка от 07.08.2020г.*, а именно да одобрява рекламната оферта и да получава информация за действията на ищеца и за резултатите от тях.

Поради посочените причини по делото *не е доказано* сключването между страните на *допълнителни уговорки* за плащане от ответника на осъществените от ищеца рекламни разходи по договора от 07.08.2020г.. Освен това в първото открито заседание на 24.06.2022г. при обсъждането на доклада по чл.146,ал.1 ГПК в настоящото съдебно производство пълномощникът на ищцовото дружество изрично е посочил, че твърдението на ищцовата страна е, че *Р.П."ЕООД е поел задължение за извършване на разходи за рекламна кампания по силата на основния договор за посредничество (т.е. по договора-поръчка от 07.08.2020г.-б.с.)* , в който според ищцовата страна има „изричен текст” за това. Но както вече бе посочено подробно , в Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. няма уговорено изрично задължение на ищеца като изпълнител да извършва разходи за рекламиране на обектите и то сметка на ответника като възложител, а само да проучи и да изготви „рекламна оферта на имотите” – чл.3 от договора.

Поради *липсата на изрично уговорено задължение на ответника* като възложител по Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. за плащане на осъществени от ищеца рекламни разходи , представените по настоящото дело счетоводни документи - фактури , извлечения от данъчни дневници, приемо-предавателни протоколи , констативния протокол от 20.04.2021г. на нотариус Б.Н. , както и показанията на разпитания в заседанието на 24.02.2023г. по искане на на ищеца свидетел С.П.Ч. , касаещи извършването на разходи от ищеца във връзка с регистрация на домейн „matekresidence.eu” и хостинг план „С.П. (matekres) за две години (от 12.08.2020г. до 18.08.2022г. , изработване и дизайн на сайт – инвестиционен проект „1111”, изработка на каталог (50 броя) и винил 2/6 метра за сграда „1111”, изработване на каталог (10 броя) за сграда „1111”, изрязване на надпис от фолио за сграда „1111” и дигитално представяне на проект „1111” и изготвяне на снимков материал за всички офертни имоти на обекта, са *правноиревантни* , доколкото като *платец по тези документи е посочен ищецът*, а *ответникът няма договорно задължение да му възстанови извършените плащания.*

По настоящото дело *не е доказано* *развалянето на Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. да е настъпило като правна последица от изявление на ищеца* , *отправено с нотариалната покана , рег. № 1164/31.05.2021г. на нотариус Б.Н. , връчена на пълномощник на ответника на 07.06.2021г. според изрично удостовереното от нотариуса.* Това е така по следните причини :

На първо място : Не е доказано, че ищецът е *изправна страна* по Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г.

По настоящото дело няма нито доказателства , нито данни , нито дори твърдения в уговорения срок , т.е от 15.08.2020г. ищецът Р.П.” ЕООД да е започнал изпълнението на задължението по чл.14 от договора от 07.08.2020г. да предлага имотите на евентуални купувачи.

Единственото задължение , за което в договора от 07.08.2020г. е уговорен конкретен срок (при това кратък – 7 дни) , е задължението на ищеца като изпълнител *да предлага имотите на евентуални купувачи , а не да изготвя рекламни хартиени и електронни каталози, билбордове, сайтове и други действия по рекламна кампания на имотите.*

Ищецът нито твърди , нито представя доказателства за осъществени от него действия по предлагане на имотите на конкретни купувачи- огледи , преговори, кореспонденция , срещи и други. Според показанията на разпитаната в заседанието на 24.02.2023г. по искане на ответната страна свидетелка М.С.Ю. – регистрирана в МВнР преводачка от турски на български език и обратно, на проведената през 2021г. среща в хотел „111” между управителите на Р.П.” ЕООД и на „Т.К.” ООД последните поискали от Р.П. – управителя на ищцовото дружество да изпрати списък на кандидат-купувачите на имотите , но тогава той първо се оттеглил в санитарния възел , забавил се и веднага след това прекратил срещата, като казал, че ще изпрати списъка допълнително , но около две седмици по-късно след предварителна уговорка посетил свидетелката в нейния офис и представил не списък с кандидат-купувачите на имотите, а счетоводни документи за извършени от него плащания за реклама на имотите, като поискал да му бъдат възстановени от ответниците.

По настоящото дело не са представени никакви доказателства за сключени договори за продажби на имоти от процесния жилищен комплекс чрез посредничеството на ищцовото дружество, т.е. не е доказано изпълнението на задълженията на ищеца по чл.1, чл.3, чл.4, чл.5 , чл.6 , чл.7 и чл. 14 от процесния договор от 07.08.2020г. Всъщност между страните няма спор , че не са били сключени договори за продажби на имоти до месец март 2021г. , когато именно поради тази причина е проведена срещата в хотел „111” в град София между управителите на ищеца и на ответника , на която е настъпил разрывът между тях , след който е преустановено изпълнението от ищеца на задълженията му по процесния договор.

Право да развали двустранен договор има само изправната страна по него, но не и неизправната страна. Следователно за ищеца като неизправна страна по договора от 07.08.2020г. не е възникнало право да развали едностранно този договор.

На второ място : Не е доказано, че ответникът е *неизправна страна* по Договора-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г.

Както вече подробно по посочено, в договора от 07.08.2020г. няма уговорени задължения за ответника като възложител да плаща разходите на ищеца , осъществени

във връзка с изпълнение на неговите договорни задължения, включително и рекламни разходи. Единственото задължение на ответника като възложител, касещо плащане, е за т.нар. комисионна, уговорена в чл.2, чл.8, чл.9, чл.12 и чл.15 от същия договор. Но задължение за плащане на комисионна не е възникнало за ответника, тъй като това възнаграждение се дължи на ищеца само след сключване на договор за продажба на имот и след плащане на цената от купувача, а по делото няма спор, че договори за продажба на имоти не са били сключени чрез посредничество на ищеца.

В нотариалната покана, рег. № 1164/31.05.2021г. на нотариус Б.Н. от името на ищеца е предоставен на ответника 7-дневен срок за изпълнение на следните задължения: възстановяване на рекламния билборд на обекта с контактите на ищцовото дружество и възстановяване на контактите на ищеца на каталога на обекта, който се предоставя на клиенти, като е посочено, че при неизпълнение на тези задължения след изтичането на срока договорът ще се счита развален. Но в договора от 07.08.2020г. няма уговорени изрични задължения на ответника да възстановява данни за контакти на ищеца, вписани в билбордове и каталози. Не е доказано да са сключени допълнителни уговорки между страните, с които ответникът да е поел такива задължения като част от съдържанието на основния договор от 07.08.2020г. Поради тази причина неизпълнението от ответника на искането на ищеца за възстановяване на данните за контакти на ищеца, вписани в билбордове и каталози, не е основание за разваляне на договора от 07.08.2020г.

Поради липсата на неизпълнение на конкретно договорно задължение от ответника, за ищеца не е възникнало право да развали едностранно договора от 07.08.2020г.

Поради посочените причини връчването на 07.06.2021г. на ответника на нотариалната покана, рег. № 1164/31.05.2021г. на нотариус Б.Н. и изтичането на 7-дневния срок за изпълнение, не са породили правно действие, изразяващо се в разваляне по смисъла на чл.87,ал.1 ЗЗД на Договора -поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2020г. Този договор е прекратен чрез връчването на ищеца на нотариална покана, рег. № 1111г. на нотариус С.М. за разваляне на договора от ответника поради неизпълнение на задълженията на ищеца като изпълнител по този договор. Тази покана не е била връчена на ищеца, а е било залепено уведомление по чл.47 ГПК след трикратни посочения на нотариуса на 19.05.2021г., на 02.06.2021г. и на 21.06.2021г. според изрично удостовереното от нотариуса. Но тази покана е представена с отговора на исковата молба и *препис от нея е връчен на ищеца* заедно с отговора на исковата молба и с призовката за първото открито заседание на 24.06.2022г., който факт следва да бъде взет предвид от съда на основание **чл.235,ал.3 ГПК.**

Процесният договор не е развален едностранно от ищеца поради неизпълнение на задължения на ответника и осъществените от ищеца разходи за реклама на процесните имоти не са простирирани на ответника като страна по договора, а на трети лица и дружества, поради което за ищеца не е възникнало право да иска връщане на тези разходи от ответника на основание прекратения договор от 07.08.2020г., което той претендира с предявения иск по чл.55,ал.1,предл.3 ЗЗД във връзка с чл. 88,ал.1, изр.1, предл.1 ЗЗД.

Поради посочените причини , доколкото претендираното от ищеца вземане по чл.55,ал.1,предл.3 ЗЗД във връзка с чл. 88,ал.1, изр.1, предл.1 ЗЗД не съществува , предявеният от него осъдителен иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Следва да се отбележи , че по настоящото дело *не са предявени* иски по чл.59 ЗЗД (за неоснователно обогатяване извън хипотезите на чл.55,ал.1 ЗЗД) и по чл. 60-62 ЗЗД (водене на чужда работа без пълномощие), поради което *не са предмет на настоящото производство* въпросите дали ответникът се е обогатил от извършените от ищеца плащания за реклама на процесните обекти чрез спестяване на разходи и дали се е възползвал от осъществените рекламни дейности от ищеца , както и дали ищецът е имал право да извършва тези рекламни дейности, и, ако ги е извършил без възлагане от ответника , какви вземания има срещу него. Произнасяне от съда по *непредявен иск* е постановяване на *недопустимо решение*, което подлежи на *обезсилване* от въззивната инстанция (чл.270,ал.3,изр.3ГПК). С оглед принципа за т.нар. диспозитивно начало в гражданския процес (чл.6,ал.2 ГПК) съдът е обвързан от искането на ищеца и следва да разглежда и да се произнася само по исковете, с които е сезиран, а по настоящото дело, според изрично посоченото в исковата молба от ищцовата страна, се претендира *връщане на дадено с оглед отпаднало основание по развален от ищеца договор* - чл.55,ал.1,предл.3 ЗЗД във връзка с чл. 88,ал.1, изр.1, предл.1 ЗЗД. Но този иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

Относно разноските по делото:

Съдът не присъжда разноски на ищцовата страна, тъй като няма правно основание за това, доколкото искът е отхвърлен . Според ГПК разноски се присъждат на ищеца само при уважаване на исковете (чл.78,ал.1 ГПК).

По настоящото дело ответната страна претендира присъждане на разноските по делото , представляващи платено адвокатско възнаграждение в размер на 4 800 лв видно от списъка на разноските , представен с писмените бележки от 03.07.2023г. По настоящото дело ответното дружество е представлявано от адвокати, но са представени само техни *пълномощни, не и договор* за правна помощ с уговорено в него адвокатско възнаграждение.Според чл.36,ал.2,изр.1 ЗА размерът на възнаграждението на адвоката се определя в *договор* между адвоката и клиента. Според изричната разпоредба на чл.36,ал.3 ЗА при липса на договор по искане на адвоката или на клиента *възнаграждението се определя от съответния адвокатски съвет , а не от съда*. Следователно съдът няма правомощия да определя размера на адвокатското възнаграждение при липса на договор между адвоката и клиента. В приложените към писмените бележки от 03.07.2023г. на ответната страна фактури № 1111 е вписано , че те удостоверяват адвокатски хонорари съответно за месеците 06, 08 и 11 на 2021г. (всеки в размер на 960 лв с включен ДДС) *по Договор за правно обслужване*, а в приложените фактури № 1111г. е посочено , че те удостоверяват адвокатски хонорари (всеки в размер на 960 лв с включен ДДС) *по Рамков договор за правно обслужване от 2021г*. По настоящото дело обаче не са представени нито рамков , нито индивидуален договор за правно обслужване между ответното дружество и негов адвокат-пълномощник , поради което не може да се установи съдържанието на

договорите , във връзка с които са издадени горепосочените фактури , и по-конкретно , че това са договори за правно обслужване по настоящото съдебно производство (а не за абонаментно правно обслужване или по друго конкретно дело). Поради тези причини искането на ответната страна за присъждане на адвокатско възнаграждение следва да бъде отхвърлено.

Водим от гореизложеното **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД,68 СЪСТАВ**

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло като неоснователен предявения от *Р.П. "ЕООД* , ЕИК: 1111, със седалище и адрес на управление : село 11111 чрез адв. С. В., против *"Т.К. "ООД*, ЕИК: 11974956, със седалище и адрес на управление : град София , район „Възраждане” , бул. „1111 чрез адв. Ч. К., осъдителен иск **по чл.55,ал.1,предл.3 ЗЗД във връзка с чл. 88,ал.1,изр.1, предл.1 ЗЗД** за заплащане от ответника на сумата от 24 450,30 лв (двадесет и четири хиляди четиристотин и петдесет лева и тридесет стотинки), представляващи *сбор от разходи за реклама на проекта Жилищен комплекс „1111” в град София , кв. 1111” и на имотите, от които се състои този комплекс*, състоящи се в плащания за регистрация на домейн „matekresidence.eu” и хостинг план „С.П. (matekres) за две години (от 12.08.2020г. до 18.08.2022г , за изработване и дизайн на сайт – инвестиционен проект „1111”, за изработка на каталог (50 броя) и винил 2/6 метра за сграда „1111”, за изработване на каталог (10 броя) за сграда „1111”, за изрязване на надпис от фолио за сграда „1111” и за дигитално представяне на проект „1111” и изготвяне на снимков материал за всички офертни имоти на обекта, *осъществени от ищцовото дружество по Договор-поръчка за продажба на недвижим имот от 07.08.2023г. между страните* , развален от ищеца поради неизпълнението от ответника на договорните му задължения да възстанови данните за контакти на ищеца в поръчаните от него билборд и каталог за обекта, за изпълнение на които е бил поканен от ищеца с нотариална покана , връчена на ответника на 07.06.2021г., заедно със *законната лихва* върху главницата от датата на предявяване на исковата молба – 23.07.2021г. , както и *разноските по настоящото исково дело* *разноските за обезпечаване на иска* по гр.д. № 35626/2021г. по описа на СРС, 179 състав и по изпълнително дело № 20218510401794 по описа на ЧСИ М.П.

ОТХВЪРЛЯ предявената от ответника *"Т.К. "ООД* претенция **по чл.78,ал.3 ГПК** за присъждане на *разноски* по настоящото дело, представляващи платено *адвокатско възнаграждение* в размер на 4 800 лв (четири хиляди и осемстотин лева).

Решението подлежи на въззивно обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването на съобщението до всяка от страните с преписа от решението (чл.259,ал.1 ГПК във връзка с чл.7,ал.2 ГПК).

Съдия при Софийски районен съд: _____

