

РЕШЕНИЕ

№ 340

гр. Бургас, 19.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта
година в следния състав:

Председател: П. СТ. АТАНАСОВ

при участието на секретаря ЕЛЕНА Г. ХРИСТОВА
като разгледа докладваното от П. СТ. АТАНАСОВ Гражданско дело №
20232120104628 по описа за 2023 година

Производството е образувано по повод исковата молба на „Янус“ ЕООД, ЕИК, със седалище гр. Бургас, срещу Р. Г. Н., ЕГН *****, от гр. Бургас, с която претендира осъждане на ответника да заплати на ищеца следните суми: 3152,33 евро, предявена частично от общо дължимите 9457 евро – възнаграждение по писмен договор за ексклузивно посредничество при продажба на недвижим имот от 25.11.2022 год., и 396,54 лева – обезщетение за забава върху частично претендираната главница за периода 16.01.-31.07.2023 год., ведно с обезщетение за забава в размер на законната лихва върху процесната главница, начиная от подаване на исковата молба – 01.08.2023 год., до окончателното ѝ изплащане.

Ищецът е ангажирал доказателства, моли за присъждане на деловодните разноски.

В исковата молба са изложени следните фактически твърдения: на 25.11.2022 год. страните са сключили в писмена форма договор за ексклузивно посредничество при продажба на недвижим имот, със срок на действие от 12 месеца, по силата на който ответникът е възложил на ищеца посредническа дейност по продажба на 1351/5923 кв. м. ид. ч. от имот в гр. Бургас, м. „.....“, представляващ поземлен имот с идентификатор, срещу задължението си да заплати на ищеца възнаграждение в размер на 7 евро на кв. м., т. е. сума от общо 9457 евро; обявената от ответника

продажна цена за имота е определена на 27 020 евро; според чл. 9. 2. от договора, възложителят се е задължил да заплати възнаграждението в полза на изпълнителя в деня на подписване на предварителен договор за покупко-продажба на имота, а при липса на предварителен договор – при сключване на окончателния; ищецът намерил купувач за имота – „.....“ ООД, и свързал с него ответника; след подготвяне на документите за подписване на окончателния договор ищецът установил, че на 16.01.2023 год. Р. Н., заедно с другите съсобственици на имота, са го продали на купувача „.....“ ООД, но ответникът отказал да заплати на контрахента си дължимото комисионно възнаграждение.

В срока по чл. 131, ГПК ответникът е депозирал писмен отговор на исковата молба, като е оспорил претенциите като неоснователни; изложил е следните насрещни твърдения: страните са сключили договор за посредничество, но Р. Н. е бил уверяван, че комисионната ще бъде платена единствено от купувача на имота; на ответника е представен за подписване типов договор, без посочване на каквото и да било комисионно възнаграждение за „.....“ ЕООД; ответникът не се е съгласил да заплати на ищеца процесното възнаграждение и не е поел такъв ангажимент от страна на братята си – съсобственици на имота; сумата от 9457 евро е била дописана в договора, след като ответникът го е подписал; продажбата на имота не е извършена с посредничество на ищеца, тъй като свързването на продавачите на имота с купувача „.....“ ООД е станало посредством ангажиран от купувача посредник, който след публикуване на обявата в Интернет се е свързал с ищеца; ищецът не е организиран срещи между ответника и представител на бъдещия купувач за преговори, нито е участвал в изготвяне на проект за нотариален акт или при снабдяване с документи; единствената дейност на ищеца е била по публикуване на обява на Интернет страницата си, но за тази дейност не би следвало да се дължи претендираното възнаграждение; не е установено по надлежния ред, предвиденото в чл. 50, ТЗ, водене на дневник за извършени и твърдени от ищеца действия; клаузата за определяне на търсеното от ищеца възнаграждение е неравноправна, тъй като не става ясно възоснова на какви критерии е определено, същото е дописано без съгласието на ответника, който не е имал възможност да прецени икономическите последици от сключването на договор с този размер комисионна; клаузата за спорното възнаграждение създава съществена неравнопоставеност между правата и задълженията на страните и размерът на комисионната дори надвишава продажната цена на прехвърлените идеални части от недвижимия имот.

В условие на евентуалност ответникът е изразил становище, че главният иск е основателен до размера от 176 лева, определен доколкото размерът на комисионното възнаграждение за подобен вид услуга е 3 % от продажната цена, а частта на Р. Н. в собствеността на имота е 1/3 ид. ч. от 1351 кв. м.

Ответникът моли съда да отхвърли исковете като неоснователни, претендира присъждане на деловодните разноски; ангажира доказателства.

Правните основания на предявените обективно съединени осъдителни искове са чл. 286, чл. 79, ал. 1, чл. 84, ал. 1 и чл. 86, ЗЗД във вр. с чл. 51, ТЗ.

Съдът, след запознаване със становищата на страните и данните по делото, като съобрази приложимите нормативни разпоредби, намира за установено:

На 25.11.2022 год. страните са сключили в писмена форма договор за ексклузивно посредничество при продажба на недвижим имот, по силата на който ответника Р. Н. е възложил на ищеца „....“ ЕООД да посредничи за продажба на 1351/5923 кв. м. ид. ч. от поземлен имот с идентификатор ..., находящ се в гр. Бургас, местност „....“, за продажна цена от 27 020 евро. Договорът е сключен като срочен, за 1 год., считано от датата на подписването му. В т. 6. 3. на договора са описани начините, по които посредникът следва да разпространи продажната оферта – чрез печатни и електронни медии, система за споделяне, поставяне на рекламno пано и др. В тежест на възложителя е определено заплащането на възнаграждение на контрахента в размер от 9457 евро (по 7 евро на кв. м. от договорената ид. ч. от имота) – тези обстоятелства са ръкописно добавени до и между редовете на т. 9. 1. от изготвения в принтиран вид договор.

Според т. т. 8. 3., възложителят поема задължението да не рекламира, предлага за продажба, води преговори или продава имота самостоятелно или чрез трето лице; според т. 8. 4., за срок от 12 месеца след прекратяване на договора възложителят не може да продава имота на субект, „представен от изпълнителя или свързани с купувача лица“. За неизпълнението на тези задължения е предвидена неустойка, чийто размер е неопределен – т. 10.1.

Видно от представените разпечатки, офертата за имота е била обявена в сайта на ищеца и сайта на Alo.bg.

С договор за покупко-продажба, сключен с Нотариален акт № 7/16.01.2023 год., т. I, нот. д. № 7/2023 год. на нотариус рег. № 772, Р. Н. е продал идеалната си част в описания недвижим имот на „...-...“ ООД.

При така изложената фактическа и правна обстановка съдът намира предявения главен иск за неоснователен. Ответникът следва да проведе главно и пълно доказване на легитимацията си на изправна страна по процесния договор, възложил в тежест на контрахента Р. Н. заплащане на договореното парично възнаграждение от общо 9457 евро. Според настоящия съдебен състав, такова доказване по делото не е проведено – чл. 154, ал. 1, ГПК. Представеното писмено съглашение е оспорено от ответника в частта му по т. 9. 1., за уговореното възнаграждение – по вид валута и размер, поради което ищецът следва да установи, че съдържанието на приложения към исквата молба

препис от договора е било узнато и прието от контрахента Р. Н.. При съобразяване с императива на чл. 178, ал. 2, изр. първо, ГПК съдът не признава доказателствена сила на представения от ищеца препис от договор, в частта му по нанесената на стр. трета, по т. 9. 1. ръкописна добавка до и между редовете на принтирания текст. На последната страница на договора е посочено, че той е съставен в „два еднообразни екземпляра, всеки един – със силата на оригинал...“. Ръкописната добавка по т. 9. 1., обаче, е единствената, която не фигурира в екземпляра, връчен на ответника (представен с писмения му отговор по делото); тази добавка се отнася за съществен елемент на договора, поради което съдът приема, че възложителят Р. Н. не е бил запознат с вписаното парично възнаграждение от 9457 евро и не е изразил съгласието си в избраната от страните писмена форма на съглашението.

Дължимостта на възнаграждение по валиден договор за посредничество произтича от нормата на чл. 51, ТЗ, според която, „ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност...“. Правото на такова възнаграждение, обаче, не възниква безусловно, а при изпълнение на задължението за свързване на страните по целената сделка и реализиране на такава сделка, т. е. необходимо е търговският посредник да е свързал страните и да ги е подпомогнал в сключването на предварителен и/или на окончателен договор (вж. Решение № 322 от 14.04.2022 год. по в. гр. д. № 1849/2021 год. на БсОС). Делото не съдържа доказателства за такова активно поведение на ищеца. Паричното възнаграждение на изпълнителя представлява дължимата от контрахента му насрещна престация по сключения двустранен, каузален и възмезден договор, чиято дължимост възниква след като, в резултат от посредническата активност на изпълнителя, бъде осъществен контакт с реален купувач и бъдат сключени предварителен или окончателен договор за имота. Условността за възникване на паричното задължение на възложителя се установява и от клаузата по т. 7. 1. от процесния договор, според която дължимостта на възнаграждението е поставена в зависимост от настъпване на някое от следните две обстоятелства – изпълнение предмета на договора или отказ от възложителя да сключи предварителен или окончателен договор с клиент, представен му от изпълнителя.

По делото са представени три „договора за извършен оглед“ (по правната си същност това са писмени декларации), два от които са от 19.08. и 01.11.2022 год. Те предхождат по време сключването на процесния договор за посредничество и не могат да бъдат приети како доказателство за изпълнението му. Третият договор е от 16.12.2022 год., в съдържанието му е отразено, че деклараторът Г.К.е извършил оглед на два поземлени имота, с посредник за продажбата им „...“ ЕООД. В тази трета декларация ясно е видимо дописването на имота на ответника – с идентификатор, което се различава по почерк и цвят на мастилото, поради което съдът не кредитира този документ като годно доказателство.

Делото не съдържа данни, че сключването на окончателния договор с „...-...“ ООД е последица от свързване на този купувач с ищеца от страна на посредника „...“ ЕООД; няма доказателства, че именно чрез Интернет-обявата на ищеца или от други действия на служителите му купувачът е узнал за продавания имот. Такъв извод не може да се направи и въз основа показанията на свид. И.Г., ангажиран от ищеца, който свидетел не е възприела непосредствено и безспорно факта, че купувачът-ООД е узнал за имота именно от агенцията на ищеца; не е ясна легитимацията на посоченото физическо лице със собственото име, дали той е управител на друго дружество-посредник, което, заедно с ищеца, са подготвили документи за сключване прехвърлителна сделка за имота на ответника.

Изложеното мотивира съда да приеме, че ищецът не е легитимиран като изправна страна по процесния договор, не е възникнало правото му да получи парично възнаграждение по него, поради което главният иск следва да бъде отхвърлен.

Предвид неоснователността на главния иск съдът следва да отхвърли и обусловените акцесорни претенции за обезщетение за забава за период преди и след подаване на исковата молба.

Основателността на исковите налага в полза на ищеца да бъдат присъдени направените деловодни разноси в размер от 2060 лева – платено адвокатско възнаграждение (чл. 78, ал. 3 и чл. 80 и 81, ГПК). Възражението на ищеца по чл. 78, ал. 7, ГПК, за прекомерност на сумата, е неоснователно, тъй като тя е под минималния сборен размер от 2465 лева, изчислен при съобразяване с пълния размер на главницата и с разпоредбите на чл. 2, ал. 5 и 7 и чл. 7, ал. 2, т. т. 1 и 3 от Наредба № 1/2004 год.

Мотивиран от изложеното, на основание чл. 235, ГПК,

Бургаският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ исковите на „...“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление гр., за осъждане на Р. Г. Н., ЕГН *****, с адрес гр., да му заплати следните суми: 3152,33 евро, предявена частично от общо дължимите 9457 евро – възнаграждение по писмен договор за ексклузивно посредничество при продажба на недвижим имот от 25.11.2022 год., и 396,54 лева – обезщетение за забава върху частично претендираната главница за периода 16.01.-31.07.2023 год., както и обезщетение за забава в размер на законната лихва върху процесната частично предявена главница, начинаей от подаване на исковата молба – 01.08.2023 год., до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА „Янус“ ЕООД, ЕИК, със седалище и адрес на управление гр.,

на основание чл. 78, ал. 3, ГПК, да заплати на Р. Г. Н., ЕГН *****, с адрес гр. ... деловодни разноси в размер от 2060 лева.

Решението може да бъде обжалвано от страните по въззивен ред пред БсОС в 2-седмичен срок от връчване на препис от съдебния акт.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____