

РЕШЕНИЕ

№ 2187

гр. София, 14.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 157 СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ЗОРНИЦА ИВ. ТОДОРОВА**

при участието на секретаря **КОЯ Н. КРЪСТЕВА**
като разгледа докладваното от **ЗОРНИЦА ИВ. ТОДОРОВА** Гражданско дело № 20221110146493 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен е от ищеца **„Перфект Консулт 2009“ ЕООД**, ЕИК 202688113, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 18, ет. 1, офис 6В, осъдителен иск с правно основание **чл. 51 ТЗ** за осъждане на ответника **Ю. З А.**, ЕГН *****, с адрес: гр. София, ул. „Леге“ № 6, да заплати сумата от **1650 евро**, представляваща неплатено възнаграждение по Договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 31.01.2022 г., ведно със законната лихва върху главницата от подаване на исковата молба – 25.05.2022 г. до окончателното ѝ погасяване.

Ищецът „Перфект Консулт 2009“ ЕООД твърди, че на 31.01.2022 г. с ответника са сключили договор за посредничество при покупка на недвижим имот, въз основа на който ищецът е търсил, предложил и съдействал при извършване на огледи на няколко недвижими имота, съгласно изискванията на ответника, сред които и апартамент, находящ се в гр. Пловдив, *****. В чл. 5 от договора страните уговорили възнаграждение за осъществяването на посредничеството в размер на 3% от цената на имота, посочена в предварителния договор или ако не бъде подписан такъв – от цената, посочена в Приложение 1, платимо при подписването на предварителния договор или при сключването на окончателния. Твърди, че ответникът с Нотариален акт №*****г. закупил предложението от ищеца апартамент, находящ се в гр. Пловдив, ул. „*****“, заедно с друго лице, но не е заплатил дължимото възнаграждение по договора за посредничество, поради което претендира сумата от 1650 евро, представляваща 3% от цената по Приложение 1 – 55000 евро. Претендира и законната лихва върху главницата от датата на исковата молба, както и разносните за двете производства.

Ответникът **Ю. З А.**, в срока по чл.131 ГПК е подал отговор на исковата молба, в който оспорва иска с твърдения, че процесният имот действително е предложен от ищеца, но не са извършвани огледи, тъй като е виждала имота, доколкото от преди сключването на договора за посредничество била в преговори с продавача. Твърди, че съпругът ѝ ***** е сключил предварителен договор по отношение на този имот на 28.01.2022 г. – няколко дни преди подписването на договора за посредничество с

ищеца. Не оспорва, че ищецът е организирал огледи, но същите не били одобрени. След проведените огледи агентът на ищеца не я потърсил и тя помислила, че отношенията им са приключили.

Съдът, като взе предвид становищата на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Между страните не е спорно, поради което с доклада по чл. 140 ГПК съдът е отделил като безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че страните са били в облигационни отношения по силата на договор за посредничество при покупка на недвижим имот, сключен на 31.01.2022 г., въз основа на който ищецът е предложил на ответника недвижими имоти, като е организирал огледи.

В чл.5 от договора за посредничество страните са уговорили, че възложителят се задължава да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 3 % от цената на имота или имотите, посочена в предварителния договор или ако не бъде подписан такъв от цената, посочена в Приложение № 1 към договора „Протокол за извършени огледи“, но не по-малко от 600 евро.

По делото е представено Приложение № 1 към договора, представляващ протокол за извършени огледи, видно от което са извършени огледи на 5 апартамента, сред които Апартамент № ****, находящ се на ул. ***** на дата 03.02.2022 г., като не е спорно между страните, че този имот е предложен от ищеца на ответника.

Между страните не е спорно, а това се установява и от представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 175, том I, рег. № 2384, дело № 159 от 28.04.2022 г., че на същата дата ищецът заедно с трето на спора лице – ****, са закупили Апартамент № 33, находящ се в гр. Пловдив, ***** за сумата от 75000 лв.

По делото е представен и предварителен договор от дата 28.01.2022 г., сключен между И. М. Ч. и **** за покупко-продажба на същия Апартамент № 33, при цена 106000 лв.

Представени са и постановление за налагане на възбрана върху процесния имот, постановление за възлагане, удостоверения за тежести, както и обява от собственик за продажба на процесния апартамент от 26.01.2022 г.

В хода на делото са събрани гласни доказателства посредством разпита на св. Благовеста Аргатска, **** и И. М. Ч..

От показанията на св. Аргатска се установява, че същата работи при ищцовото дружество като „брокер“ и по този повод се е виждала с ответницата и съпругът ѝ, като ги завела на два огледа в гр. Пловдив, на ул. „Петър Шилев“ и на ул. „Милеви скали“. Титулярен брокер на ответницата е ***** която свидетелката видяла на следващия ден с ответницата и съпругът ѝ, влизайки в сграда на *. Мария Минкова споделила на свидетелката, че ги водила на оглед на апартамент в ***** който им харесал. Свидетелката насочила ответницата към кредит – център за финансиране, тъй като същата имала осигуровки само в Русия, но не и в България, като след като получили информация за финансирането прекъснали контакт с брокерите. Принципът на работа на брокерите при ищцовото дружество се изразява в проучване на имоти и едва след като някой клиент хареса имот, тогава изискват документи за собственост. В конкретния случай имотът не е проверяван.

Свидетелят Басакин в своите показания изнася данни, че е съпруг на Ю.. Посочва, че е сключил предварителен договор за имот на ***** в гр. Пловдив на 28.01.2022 г. По това време Ю. била в София, свидетелят бил сам. Свидетелят заявява, че много харесал апартамента, а собственика настоял веднага да сключат предварителен договор и той платил капаро. Още на същия ден уведомил съпругата си за сключения предварителен договор. След това съпругата му продължила да търси апартаменти и сключила договор с агенция. При кандидатстване за кредит, Банката установила, че върху имота има вписана възбрана.

Свидетелят Ч. в своите показания изнася данни, че е продал заедно с неговия

съсобственик апартамент на Ю. и Александър, като не знае дали е имало агенция при сключване на предварителния договор. Заявява, че не е давал документи на агенция, а на купувачите помагал представител на банката, която ги кредитира. На срещата били свидетелят и неговия съсобственик, Ю. и ***** На самия оглед били Ю. и Александър.

Ответницата по реда на чл.176 ГПК дава обяснения, че не си спомня точна дата, но през месец януари се обадил съпругът ѝ, когато ѝ казал, че е сключил предварителен договор. Знаела е за сключения предварителен договор по време на огледа на апартаментата, като посочва, че документът за оглед подписала преди да влязат в апартаментата. След сключения предварителен договор продължила огледи на апартаменти защото искала да намерят най-подходящия апартамент. Знае, че ако се откажат от покупката на апартаментата капарото остава за продавачите. Когато подписала договор с ищцовото дружество не е предоставен екземпляр от него и не ѝ е обяснено какво подписва, при положение, че по-лошо владее писмен български език. Заявява, че решили да закупят апартаментата преди сключването на договора с ищцовото дружество.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Съдът намира, че конкретният договор изцяло попада в приложното поле на чл. 49-51 ТЗ. Договорът за посредничество е търговска сделка по смисъла на чл. 1, ал. 1, т. 4, предл. 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. Няма спор и в теорията и в практиката, че търговският посредник има правото на възнаграждение съобразно уговорката му с възложителя, ако посредникът е свързал страните по него. Основното задължение, което се припокрива напълно с целта на правоотношението е осъществяването на посредничеството, т.е. осъществяването на контакт между страните – продавач и купувач и съдействие на страните за сключването на договор за покупко-продажба. Следователно, предмет на договора за посредничество не е извършването на определена работа, а постигането на определен резултат - свързване на страните за сключването на сделки и осъществяване на съдействие при преговорите. Такъв е предметът и на процесния договор за посредничество, детайлизиран от страните в чл. 2 от договора. Съобразявайки се със същността на предмета на договора, страните са уговорили в чл. 5 от договора възнаграждението да се заплати при подписването на предварителния договор, а когато такъв не се подписва, при подписването на окончателния договор. По аргумент от тази разпоредба, изпълнението на задълженията на посредника по договора настъпва при подписване на предварителен договор между довереника и продавач, или при подписване на нотариален акт за покупко-продажба, като до този резултат да се е стигнало именно с посредничеството на довереника. За разлика от договора за поръчка и за изработка, договорът за търговско посредничество за сключване на договора за покупко-продажба на недвижим имот включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съглашение между страни по сделка, съдействие за промяна в цената, за снабдяване с информация и документи за имота. Това следва и от уговореното в чл. 2, ал.2 от сключения между страните договор, според който изпълнителят подпомага

възложителя и координира цялостния процес, насочен към подписване на предварителния договор за покупко-продажба или окончателен такъв.

Спорният въпрос между страните се свежда именно до тави дали ищцовото дружество, освен да предложи процесния имот на ответника, е извършил всички онези дейности по посредничество и съдействие за сключване на предварителния и окончателния договор, а именно да организира оглед, да съдейства при преговорите, да окаже съдействие при снабдяване с документи за собственост и други такива, присъщи на посредническата дейност.

Съдът намира, че от събраните по делото доказателства, както писмени, така и гласни, беше доказано, че процесният апартамент, находящ се на ***** в гр. Пловдив е предложен от посредника на ответницата, като видно от приложения по делото протокол за оглед може да се направи извод, че оглед е осъществен. Възражението, че протоколът за оглед е подписан преди неговото фактическо извършване е направено от ответника едва във второто по делото заседание, в което е настъпила преклузия за оспорването на този документ, представен още с исковата молба с изтичането на срока за отговор. Същевременно това твърдение на ответника не е подкрепено с никакви доказателства, поради което остана недоказано. Въз основа на изложено съдът намира, че по делото беше доказано, че оглед по отношение на този имот е извършен, следователно ищецът е изпълнил основното си задължение по договора, а именно да свърже продавача и купувача и да организира оглед на имота.

По отношение на представения по делото предварителен договор от дата 28.01.2022 г., сключен между И. М. Ч. и съпруга на ответницата - *****, съдът намира, че същият няма достоверна дата, предвид липсата на нотариална заверка, поради което и с оглед на направеното от ищеца оспорване досежно датата на сключването му, в тежест на страната, която се ползва от документа е да докаже, че договорът е подписан на посочената в него дата. За този факт бяха събрани противоречиви гласни доказателства. Така, в своите показания св. Басакин заявява, че на 26.01.2022 г. е направил сам оглед на апартамента, като в това време Ю. била в София и на 28.01.2022 г. сключил предварителен договор с продавача, като на подписването отново бил сам. Съдът не би могъл да кредитира показанията на св. Басакин, от една страна, предвид неговата явна заинтересованост от изхода на спора, като съпруг на ответницата, и от друга, поради това, че показанията му са напълно нелогични и не се подкрепят от другите събрани по делото доказателства, а им противоречат. Така, от показанията на св. Ч., който е продавач на процесния апартамент, се установява, че на срещата и на подписването на предварителния договор са били, както Александър, така и Ю.. Същевременно този свидетел не посочи конкретна датата на подписване на договора, а единствено, че било през януари. Напълно нелогични са показанията на св. Басакин относно това, че бил сам на огледа на апартамента и сам взел решение за покупката му,

като уведомил съпругата си едва след сключването на предварителния договор, като същевременно изнася данни, а това твърди и ответницата, че двамата заедно са търсили подходящо жилище, в което да живеят. Напълно нелогично е и това съпругът на ответницата да сключи предварителен договор за покупката на апартамента и същевременно 2 дни по-късно ответницата да сключи договор за посредничество с ищцовото дружество. Съдът съобрази също така показанията на св. Аргатска, които съдът кредитира като логични, последователни и непротиворечиви, от които се установи, че титулярният брокер ѝ споделил, че ответницата и съпругът ѝ са харесали апартамент в кв. „Смирненски“ и дори са били консултирани за възможностите за кредитиране и насочени към кредитен център. Поради всичко изложено съдът намира, че по делото не се доказва предварителният договор да е сключен на посочената в него дата – 28.01.2022 г., т.е. преди сключването на договора за посредничество и доколкото липсват данни за друга възможна датата, съдът следва да приеме, че същият е подписан след сключването на договора за посредничество от 31.01.2022 г. и преди дата на сключване на окончателния такъв на 28.04.2022 г. Това е така, тъй като от показанията на св. Ч. се установи, че ответницата е присъствала на подписването му, а от показанията на св. Басакин пък се установи, че същата е била в София от 26.01.2022 г. до 31.01.2022 г., и същевременно на 03.02.2022 г. е провела огледи на 3 апартамента – поведение, сочещо на липса на интерес към определен апартамент към този момент. Предвид изложеното единственият възможен извод е, че предварителния договор е сключен най-рано след 03.02.2022 г., респективно след сключването на договора за посредничество.

По отношение на оказаното съдействие при преговорите, като част от задължението на посредника по договора, съдът намира, че възможността за изпълнение на това задължение е осуетено от възложителя по договора, доколкото по делото бяха събрани данни, че ответницата е продължила преговорите за покупката на процесния апартамент, без да уведоми за това посредника. Следователно ответницата целенасочено е продължила преговори без да уведоми посредника, което с подписването на договора се е задължила да не прави (чл. 6, ал. 2), поради което същата е в неизпълнение на свои задължения. Очевидно в случая страната се опитва да черпи права от собственото си недобросъвестно поведение, с цел да избегне заплащането на възнаграждението по договора за посредничество.

Предвид изложеното, съдът намира, че по делото ищецът доказва, че в изпълнение на сключения с ответницата договор за посредничество, е предложил различни апартаменти, организиран е огледи, следователно свързал е страните, в резултат на което посредничество ответницата е сключила договор за покупко-продажба на предложен от ищцовото дружество апартамент. Неоказването на съдействие от страна на посредника при преговорите е по желание на възложителя, поради което не може да се приеме, че първият е в неизпълнение. Следователно

ищцовото дружество е изправна страна по договора, поради което му се дължи цената по чл. 5 от договора, а именно 3% от цената по предварителния договор, която видно от представения по делото предварителен договор е в размера на 106600 лв. Дължимото възнаграждение на посредника в случая е в размер на 3198 лв., или 1635,11 евро. Именно до този размер се явява основателна претенцията на ищеца, като до пълния предявен размер от 1650 евро искът следва да се отхвърли.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни.

Ищецът е направил своевременно искане за присъждане на разноските, съгласно представен по делото списък по чл. 80 ГПК, в размер на 128 лв. заплатена държавна такса в исковото производство и 1300 лв. заплатено адвокатско възнаграждение в исковото производство, 40 лв. заплатена държавна такса за образуване на производство по обезпечение на бъдещ иск, 1000 лв. заплатено адвокатско възнаграждение в обезпечително производство и 666 лв. разноски за налагане на допуснати обезпечителни мерки. Съдът намира, че не би могъл да присъди разноските за налагане на обезпечителните мерки, в това число такса за образуване на изпълнително дело, налагане на обезпечителните мерки и адвокатско възнаграждение в изпълнителното производство, доколкото тези разноски подлежат на принудително събиране в рамките на изпълнителното производство след снабдяване на с изпълнително основание въз основа на влязлото в сила решение. Друг е въпросът, че действията по налагане на обезпечителните мерки са част от обезпечителното производство и в този смисъл не се дължат разноски за две адвокатски възнаграждение, съответно в производството по допускане на обезпечението и в производството по налагане на обезпечителните мерки (в този смисъл са Определение №№ 336 от 21.07.2016 по ч.пр. дело №874/2016 г. на 1-во тър. отделение, Търговска колегия на ВКС, Определение № 845 от 05.12.2011г. на ВКС по ч. т. д. № 648/2011 г., I т. о., ТК, Определение № 876 от 02.12.2014 г. на ВКС по ч. т. д. № 3490/2014 г., I т. о., ТК и др.). Следователно общия размер на разноските в исковото производство са в размер на 1428 лв., а в обезпечителното – 1040 лв., от които съобразно уважената част на иска следва да се присъдят разноски в размер на 1415,11 лв. в исковото производство и 1030,61 лв. разноски за обезпечителното производство.

Ответникът на основание чл. 78, ал. 3 ГПК също има право на разноски, съобразно отхвърлената част на предявените икове, за което е направил своевременно искане. Същият е сторил разноски в размер на 100 лв. платен депозит за призоваване на свидетел и 700 лв. платено адвокатско възнаграждение, от които съобразно отхвърлената част на иска следва да се присъди сумата от 7,21 лв.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Ю. З А., ЕГН ***, с адрес: гр. София, ***** да заплати на „Перфект Консулт 2009“ ЕООД, ЕИК 202688113, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 18, ет. 1, офис 6В, на основание чл. 51 ТЗ, сумата от 1635,11 евро, представляваща неплатено възнаграждение по Договор за посредничество при покупка на недвижим имот от 31.01.2022 г., ведно със законната лихва върху главницата от подаване на исковата молба – 25.05.2022 г. до окончателното ѝ погасяване, като ОТХВЪРЛЯ предявения иск за горницата над 1635,11 евро до пълния предявен размер 1650 евро, КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН.**

ОСЪЖДА Ю. З А., ЕГН ***, с адрес: гр. София, ***** да заплати на „Перфект Консулт 2009“ ЕООД, ЕИК 202688113, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 18, ет. 1, офис 6В, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 1415,11 лв. разноси в исковото производство и сумата от 1030,61 лв. разноси за обезпечителното производство.**

ОСЪЖДА „Перфект Консулт 2009“ ЕООД, ЕИК 202688113, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 18, ет. 1, офис 6В да заплати на Ю. З А., ЕГН ***, с адрес: гр. София, ***** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата 7,21 лв. разноси за производството.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____