

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4953

гр. София, 31.01.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 141 СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СИЛВИЯ СТ.
ХАЗЪРБАСАНОВА

като разгледа докладваното от СИЛВИЯ СТ. ХАЗЪРБАСАНОВА
Гражданско дело № 20231110123758 по описа за 2023 година

Производството е по реда на глава тринадесета ГПК.

Образувано по искова молба на „Хоум Ту Ю България“ АД против Б. И. Н. обективно евентуално съединени иски за заплащане на сумата от 3420 евро, представляваща възнаграждение по Договор за посредничество при покупко-продажба на имот от 08.03.2023 г., както и за заплащане на сумата от 4250 евро, представляваща неустойка в размер на 5 % от посочената в т. II от същия договор цена, ведно със законна лихва върху сумата, считано от датата на исковата молба до окончателното плащане. Преписи от исковата молба и приложенията към нея са редовно връчени на ответника, като в рамките на законоустановения срок е постъпил писмен отговор на исковата молба.

Съдът, след като констатира, че исковата молба е редовна, на основание чл. 146, ал. 1 вр. чл. 140 ГПК, намира, че следва да изготви проект за доклад на делото.

Доказателствените искания на ищеца и ответника за събиране на писмени доказателства са допустими и относими за изясняването на спора. Искането на ищеца за допускане до разпит на един свидетел и на ответника за допускане на двама свидетели при режим на довеждане, са основателни и следва да бъдат уважени.

Така мотивиран, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото в о.с.з. на 19.03.2024 г. от 14:30 часа, за която дата и час да се призоват страните.

СЪСТАВЯ, на основание чл. 140 ГПК вр. чл. 146, ал. 1 ГПК, следния проект за доклад на делото:

Ищецът „Хоум Ту Ю България“ АД твърди, че на 08.03.2023 г. сключили с Б. И. Н. Договор за посредничество при покупко-продажба на имот от 08.03.2023 г., а именно: едноетажна тухлена сграда, със застроена площ от 60 кв.м., заедно с дворно място, в което е построена сградата, с площ от 700 кв.м., находящо се в АДРЕС В изпълнение на договора „Хоум Ту Ю България“ АД извършил оглед и заснемане на имота за своя сметка, консултирало ответника за оптимална цена на имота и за сроковете за продажба,

рекламирали имота и го предлагали на клиенти от базата си данни. В резултата на тези действия било открит купувач на имота – ИМЕ, за което представя писмени доказателства. Бъдещият купувач превел по банкова сметка на дружеството 4000 лв. депозит, видно от платежно нареждане от 23.03.2023 г. и сключения договор за гаранция с купувач от 23.03.2023 г. Дружеството посредник свързало страните по сделката като изпратил на всеки един от тях контакт на другата страна и подготвената сделка на електронните пощи за контакт. Въпреки положените от дружеството усилия и след като уведомили продавача, че има купувач на имота, продавачът се отказал от услугите на ищеца по договора за посредничество. Единствената причина за неподписването на договор между продавача и купувача е отказът на ответника от договора за посредничество. Поради това моли ответникът да бъде осъден да заплати сумата от 3420 евро, представляваща възнаграждение по Договор за посредничество при покупко-продажба на имот от 08.03.2023 г. В условията на евентуалност спрямо иска за възнаграждение, претендира неустойка в размер на 4250 евро, представляваща неустойка в размер на 5 % от посочената в т. II от същия договор цена, ведно със законна лихва върху сумата, считано от датата на исковата молба до окончателното плащане. Претендира разноски.

Ответникът Б. И. Н. е подал отговор на исковата молба, в който оспорва исковете по основание и размер. Не оспорва сключването на договор за посредничество между страните от 08.03.2023 г., но веднага след подписването му започнало агресивно поведение от страна на служители на ищеца, които упражнили недопустим натиск върху ответника и семейството му по отношение на продажната цена на описания имот и условията за заплащане на комисионна и самата продажна цена, включително за подписване на съгласие за продажна цена под определената в договора. Поради това на 21.03.2023 г. ответникът изпратил уведомление за прекратяване на договора на ищеца на адреса на който било регистрирано седалището на ищеца в гр.Варна. Оспорва да е бил извършван оглед на имота, както и споразумение за консултантски услуги от 23.03.2023 г. и договор за гаранция с купувач от същата дата, като съставени за целите на настоящото производство и след прекратяване на договора между страните. Оспорва сумата от 4000 лв. да е платена от потенциалния купувач. Излага подробни правни съображения за характера на договора за посредничество. Моли за отхвърляне на иска.

На основание чл. 154 от ГПК по предявения иск с правно основание чл. 48-51 от ТЗ, вр. чл. 79, ал.1 от ЗЗД в доказателствена тежест на ищеца е да докаже сключването на правоотношението за посредничество на недвижим имот, изпълнение на задълженията си по договора, размера на процесните суми, а при доказване на тези факти, в тежест на ответника е да докаже плащане на сумите, а по иска по чл. 92 от ЗЗД в доказателствена тежест на ищеца е да докаже, че валидно е възникнало твърдяното облигационно правоотношение, че е изпълнил задълженията си по сключения договор, респективно, че е бил готов да ги изпълни /т.е., че е изправна страна/, че е била уговорена по размер неустойка в случай на неизпълнение на посочените задължения от ответника, както и какъв е размерът на неустойката. **УКАЗВА** на ищеца в срок до насроченото съдебно заседание да посочи банкова сметка или друг начин на плащане, в предвид осъдителния характер на исковете на основание чл. 127,ал.4 от ГПК.

ПРИЕМА представените от ищеца писмени доказателства, приложени към исковата молба и от ответника към отговора на исковата молба.

ДОПУСКА на ищеца един свидетел при режим на довеждане за установяване на изложените в исковата молба обстоятелства.

ДА СЕ ИЗИСКА ч. гр. д. № 17794/2023 г. на СРС, 64 с-в.

УКАЗВА на страните и процесуалните им представители, че ако отсъстват повече от месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това

задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

НАПЪТВА страните към спогодба, като им **УКАЗВА**, че доброволното и извънсъдебно уреждане на отношенията е най-взаимоизгодният за тях начин за разрешаване на спора.

Препис от определението да се връчи на страните.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____