

Р Е Ш Е Н И Е

№ 87 / 31.01.2020 година, гр. Хасково

В ИМЕТО НА НАРОДА

Хасковският районен съд Първи граждански състав
На осми януари през две хиляди и двадесета година
В публичното заседание в следния състав:

Председател : **Мария Ангелова**

Членове :

Съдебни заседатели:

Секретар Михаела Бончева

Прокурор

Като разгледа докладваното от съдия Мария Ангелова

Гражданско дело номер **83** по описа за **2019** година, за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 422 ал.1, вр. чл.415 ал.1 т.2 от ГПК, вр. чл.92, вр. чл.348 и сл. от ТЗ; от „Титан пропъртис“ ЕООД с ЕИК 203536286, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „София Аврамова“ № 3 ет.1 офис 2, представляван от управителя О.Н.В.; против В.М.П. с ЕГН ***** **.

Ищецът твърди, че в качеството си на изпълнител – посредник, сключил с ответника, като кандидат – наемател, на 01.08.2018 г. договор за посредничество, по силата на който възложителят възложил, а изпълнителят приел, да посредничи при наемането от страна на възложителя на недвижим имот. В чл.2 ал.1 от договора страните се споразумели, при наемане на недвижим имот, предложен от ищеца, възложителят да заплати комисионна за извършената услуга в размер на 75% от договорената месечна наемна цена. В същия ден, брокерът на ищеца Х.К.представила на ответника недвижим имот – едностаен апартамент, находящ се в гр. С., ул. „*****“ № **, съгласно чл.1 от договора, на който оглед присъствал и наемодателят – собственик на жилището. На мястото на огледа страните установили, че са познати. Наемателят видимо проявил интерес към жилището, но заявил, че ще си помисли, дали да го наеме. В последствие от телефонен разговор със собственика, ищецът установил, че ответникът е наел това жилище в деня след огледа му при наемна цена от 450 лв., каквато била първоначално предложената, и оттогава живеел в него заедно с приятелката си. Ищецът правел многократни опити, да се свърже с ответника за заплащане на дължимото му възнаграждение по договора, но без успех. Налице била хипотезата на чл.4 ал.6, т.к. по време на действие на договора, възложителят е наел имот, предложен му от изпълнителя, и това било опит за недобросъвестно избягване на плащане на възнаграждението. Така за ищеца налице бил правен интерес да търси неустойка по чл.4 ал.7, в размер на ориентировъчната наемна цена на имота по чл.1, а именно – сумата в размер на 450 лв. И до момента ответникът не бил изплатил на ищеца дължимата комисионна, при което за последния налице бил правен интерес от предявяване на настоящия иск.

Предвид изложеното, ищецът иска, съдът да постанови решение, с което да приеме за установено, че ответникът му дължи сумата от 450 лв., ведно със законната лихва от 31.08.2018 г., според издадената заповед за изпълнение на парично задължение № 920/ 03.09.2018 г.; като му се присъдят направените по делото разноски. В открито съдебно заседание ищецът не изпраща свой процесуален представител.

Ответникът, призован при условията на чл.47 ал.6, вр. ал.1 от ГПК, не представя отговор на исковата молба по чл.131 от ГПК в законоустановения едномесечен срок. Такъв отговор в указания му срок представя назначеният му на същото основание особен представител, който счита предявения иск за допустим, но за неоснователен. По делото липсвали доказателства, че приложеният договор действително е подписан от ответника, като съмнение за автентичността му пораждало и това, че е сключен за конкретен недвижим имот, без да става ясно дали в София или другаде. Ищецът не представял и протокол за извършени огледи по чл.4 ал.3 от договора. По прецесния договор ответникът имал качеството на потребител, по смисъла на §13 т.1 от ДР на ЗЗП, който закон имал приложение в случая. Клаузите на чл.4 ал.6 и 7 и чл.7, в частта на уговорения 1% размер на дължима сума за всеки ден забава, били неравноправни, по смисъла на чл.143 и 146 от ЗЗП, от което произтичала и тяхната нищожност. Тези клаузи не били индивидуално уговорени, като договорът очевидно бил типов с оставено свободно място за ръкописно дописване само на индивидуализиращи данни, предложен на неизвестен брой клиенти – потенциални наематели. Клаузите били част от съдържанието на предварително изготвения договор, без възможност за потребителя за преговарянето му. Следвало да се имат предвид чл.143 от ЗЗП, чл.9 от ЗЗД и ТР № 1/15.06.2010 г. по тълк.дело № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС – по отношение преценката на действителността на клаузата за неустойка. В случая уговорената неустойка далеч надвишавала законната лихва, с което се накърнявали добрите нрави, по смисъла на чл.26 от ЗЗД, в ущърб на потребителя. Същата не отговаряла и на изискването за добросъвестност. Предвид изложеното се иска отхвърляне на предявения иск изцяло. Това искане се поддържа в допълнително писмено становище по делото от особения представител на ответника, който в открито съдебно заседание не се явява и не се представлява.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупност, приема за установено следното:

Като писмено доказателство по делото се представи и прие договор за посредничество с наемател, който се сочи за сключен на 01.08.2018 г. между ответника, като възложител, и ищеца, като изпълнител. По силата му, ответникът е възложил, а ищецът е приел, да посредничи при наемане от първия на недвижим имот с ориентировъчни характеристики – едноетаен апартамент на ул. „*****“ № **, при ориентировъчна наемна цена от 450 лв. /чл.1/. При наемане на недвижим имот, предложен от ищеца, ответникът се е задължил да му заплати възнаграждение в размер на 75% от договорената месечна наемна цена, платимо при подписване на договора за наем /чл.2 ал.1/. Уговорено е, това възнаграждение да се дължи поради самия факт на свързване на страните по сделката, като е платимо в брой срещу документ за това /чл.3/. Ответникът, като възложител, се е задължил /чл.4/: да заплати дължимото възнаграждение в сроковете и при условията по договора /ал.2/, както и да подпише протокол за извършени огледи на обектите, предложени от изпълнителя /ал.3/, както и да не осъществява контакт със собственика на имота или негов представител, без за това предварително да е информирал ищеца /ал.5/. Страните по договора са се съгласили, че ако по време на действие на договора или в срок от 12 месеца след прекратяването му, възложителят или свързано с него лице наеме имот, предложен от изпълнителя, това да се счита за опит на възложителя недобросъвестно да избегне заплащането на възнаграждение /чл.4 ал.6/, в който случай изпълнителят дължи неустойка в размер на ориентировъчната наемна цена, по чл.1 от договора /чл.4 ал.7/. Уговорена е още неустойка в размер на 1% от дължимата сума за всеки ден забава в плащането на дължимото по чл.2 ал.1 от договора възнаграждение, платима от възложителя /чл.7/. За сключването на договора са положени три имена и подпис за възложителя и имена и подпис за представител на изпълнителя.

За процесното си вземане против ответника, ищецът в настоящото производство е подал заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК с вх.рег. № 16604/ 31.08.2018 г., изпратено по пощата на 29.08.2018 г., въз основа на което е образувано ч.гр. дело № 2099/2018 г. на ХРС. По това дело е издадена заповед № 920 за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК от 03.09.2018 г., по силата на която е разпоредено, длъжникът – ответник в настоящото производство да заплати на кредитора – ищецът в настоящото производство сумата от 450 лв. главница, представляваща неустойка по чл.4 ал.7 от процесния договор, ведно със законната лихва от 31.08.2018 г. до окончателното изплащане и направените по делото разноси от 25 лв. за държавна такса и 50 лв. за юрисконсултско възнаграждение. Тази заповед е била връчена на длъжника при условията на чл.47 ал.5 от ГПК, при което на заявителя на 14.12.2018 г. са дадени указания, да предяви иск за установяване на вземането си, което той е сторил в срок с настоящата

искова молба вх. рег. № 793/ 14.01.2019 г., изпратена по куриер.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи по основателността на предявения иск:

Преди всичко, съдът счита предявения иск за допустим, като подаден в законоустановения за това в чл.422 ал.1, вр. чл.415 ал.1 т.2 от ГПК, срок и от надлежна активно легитимирана за това страна. Разгледан по същество, същият се явява изцяло неоснователен и недоказан. Въпреки указаната на ищеца доказателствена тежест, в т.ч. и въпреки изричните указания на съда по реда на чл.146 ал.2 и чл.158 от ГПК, той не проведе пълно и главно доказване на сочените от него положителни факти, на които основава иска си. Преди всичко, при изрично оспорване от ответната страна, той не доказа, процесният договор да е сключен именно с ответника, респ. че той е положил трите си имена и подпис под него. Дори и да се приеме, че договорът е сключен именно с ответника, ищецът не доказа да е изпълнил точно задълженията си по договора, като изпълнител. В тази връзка, той не представи указания му от съда протокол по чл.4 ал.3 от договора, подписан от ответника, че действително е бил извършен оглед на процесното жилище, предложено именно от ищеца. Но дори и такъв да бе представен, в полза на ищеца не възниква претендираното право на неустойка по договора. Той се позовава на чл.4 ал.7 от договора, който обаче не предвижда задължение за ответника, а за самия ищец за заплащане на търсената неустойка. Клаузата е изрична, че в хипотеза на чл.4 ал.6 изпълнителят, т.е. ищцовото дружество, дължи неустойка в размер на ориентируващата наемна цена, по чл.1 от договора. Не на последно място, ищецът не ангажира никакви доказателства, ответникът действително да е сключил договор за наема на процесното жилище, в нарушение на задължението си по чл.4 ал.6 от процесния договор за посредничество. В тази връзка е неприложима хипотезата на чл.161, вр. чл.190 ал.2 от ГПК, доколкото задължението на ответника, на основание чл.190 ал.1 от ГПК - да представи по делото процесния договор за наем, сключен от него като наемател за соченото от ищеца жилище – бе съобщено не на него лично, а на назначения му от съда особен представител, който е без връзка с ищеца.

Предвид гореизложените съображения, съдът приема, че в полза на ищеца не съществува материалното право на неустойка по чл.4 ал.7 от процесния договор. Това е достатъчно основание за отхвърлянето на предявения иск изцяло, без да е необходимо да се обсъждат по същество останалите ответни възражения.

Мотивиран така, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от „Титан пропъртис“ ЕООД с ЕИК 203536286, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „София Аврамова“ № 3 ет.1 офис 2, представляван от управителя О.Н.В.; против В.М.П. с ЕГН ***** ***, да се приеме за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от 450 лв., представляваща дължимата неустойка по чл.4 ал.7 от сключен помежду им договор за посредничество с наемател от 01.08.2018 г.; ведно със законната лихва от 31.08.2018 г. и направените по делото разноски,

за които е била издадена заповед № 920 за изпълнение на парично задължение по чл.410 от ГПК от 03.09.2018 г. по ч.гр.дело № 2099/2018 г. на Районен съд – Хасково.

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

СЪДИЯ : /п/ не се чете

Вярно с оригинала!

Секретар: М.Б.