

# РЕШЕНИЕ

№ 1793

гр. Бургас, 10.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXII СЪСТАВ**, в публично заседание на трети август през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: **СТОЯН П. МУТАФЧИЕВ**

при участието на секретаря **МИЛЕНА ХР. МАНОЛОВА**  
като разглежда докладването от **СТОЯН П. МУТАФЧИЕВ** Гражданско дело № 20222120101338 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по повод искова молба от „ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ“ ЕООД против КР. ХР. КЪ., с която е предявен осъдителен иск.

В законоустановения срок по делото постъпва отговор на исковата молба, в който на първо място се твърди, че производството е недопустимо, а в условията на евентуалност, че искът е неоснователен.

С определение № 2511/09.05.2022 г. съдът откри на основание чл.193, ал.1 от ГПК производство по оспорване на истинността (автентичността) на договор за посредничество от 09.09.2020 г. относно отразеното в т.9 от договора, че на възложителя е показан недвижим имот \*\*\*2071 – 594 кв.м. – 32 000 лева, като указа, че в тежест на ответника К. е да докаже, че в тази част договорът е дописан и това не е негово изявление.

В съдебно заседание процесуалният представител на ищеца поддържа иска, като моли съда да го уважи и да присъди на страната сторените по делото разноски.

В съдебно заседание процесуалният представител на ответника оспорва иска и моли съда да го отхвърли, като присъди на страната сторените по делото разноски.

**Бургаският районен съд, след като взе предвид събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:**

С решение № 1000/14.05.2014 г. по гр. дело № 2817/2014 г. по описа на БРС, в сила от същата дата, е прекратен бракът между КР. ХР. КЪ. и И.Е. К.а, като семейното жилище по смисъла на чл. 56 от СК, представляващо апартамент, находящ се в гр.Бургас, ж.к. \*\*\*, след прекратяване на брака е предоставено за ползване от съпругата И.Е. К.а и децата на страните Х.К. К. и С.К. К.а. След развода съпругата запазва фамилното име К.а.

На 09.09.2020 г. е подписан договор за посредничество (за краткост Договора) между КР. ХР. КЪ., в качеството на възложител, и „ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ“ ЕООД, в качеството на изпълнител, по силата на който възложителят възлага, а изпълнителят приема да

организира огледи и да посредничи при закупуването на описани в т.9 от Договора недвижими имоти срещу възнаграждение, дължимо съгласно т.3.3. от Договора за срок от 3 месеца. Според т.3.1. от Договора възложителят се задължава да се подписва при всеки извършен оглед, като с подписа си декларира, че имотът е предоставен за оглед и че същият не е получил офертата от друг източник, освен от изпълнителя.

Според т.3.3. от Договора възложителят е длъжен да изплати на изпълнителя еднократно възнаграждение в размер на 3 % от обявената продажна цена на имота, посочен в регистъра по т.9 от Договора, като същото възнаграждение се изплаща в деня на подписване на предварителния договор за покупко-продажба. Възнаграждението се дължи и в случай, че възложителят, негов близък или друго, свързано с него лице по смисъла на ТЗ закупи недвижим имот, предложен от изпълнителя или сключи друг вид договор, който му дава право да ползва имота, в резултат на който придобие правото на собственост или друго вещно право върху имота. Под близки и свързани лица се разбират лицата, посочени в пар. 1, ал.1 от ДР на ТЗ.

Според т.6 от Договора една година от изтичане на срока му, възложителят няма право да закупува без посредничеството на изпълнителя посочените в регистъра по т.9 имоти. Ако възложителят или свързани с него лица, посочени в пар.1, ал.1 от ТЗ, закупи без посредничеството на изпълнителя някой от посочените в регистъра по т.9 от Договора имоти, то възложителят дължи на изпълнителя неустойка в размер на 10 % от обявената продажна цена в регистъра по т.9, както и комисион в размер на 3 % от обявената продажна цена в т.9 от Договора.

В т.9 от Договора „Регистър на показания на възложителя имоти“ са описани следните имоти: 1) ул. \*\*\*, кв. Банево, гр. Бургас – 545 кв.м. – 30 евро/кв. м., \*\*\*, № 6, кв. Банево, гр. Бургас – 536 кв.м. – 30 евро/кв.м., ул. \*\*\*, 25 – 573 кв.м. – 30 евро/кв.м.; 2) кв. Банево, гр. Бургас – \*\*\*1213 – 600 кв.м. – 35 евро/кв.м.; 3) кв. Банево, гр. Бургас – \*\*\*1137 – 614 кв.м. – 19 евро/кв.м., \*\*\*1135 – 600 кв.м. – 19 евро/кв.м.; 4) ул. \*\*\*, 29 (\*\*\*2213) – 546 кв.м. – 13 600 евро, ул. \*\*\*, 27 (\*\*\*2214) – 540 кв.м. – 13 000 евро; 5) \*\*\*2071 – 594 кв.м. – 32 000 лева. Преди посочения в 5) имот на същия ред е изпълнен подпис на ответника. След т.9 от Договора е отразено, че той се съставя в два еднообразни екземпляра и е подписан от страните.

На 16.09.2020 г. ответникът превежда по банкова сметка на дружеството сумата от 500 лева, представляваща депозит за закупуване на парцел 2214, т.е. на имот с идентификатор \*\*\*2214, отразен в позиция 4 в т.9 от Договора.

На 05.10.2020 г. дружеството ищец връща по банков път, по сметка, посочена от самия К., с титуляр И.Е. К.а, към същия момент бивша съпруга на КР. ХР. Къ., сумата от 500 лева депозит.

Свидетелят В.Й.Г. е собственик на поземлен имот с идентификатор \*\*\*2071 по КККР на гр. Бургас, с адрес на имота гр. Бургас, кв. Банево, \*\*\*, с площ 594 кв.м., който е посочен в т.9 от Договора. Тя не е сключвала договор с агенция за недвижими имоти за продажба на имота, а го обявява за продажба в два интернет сайта, като впоследствие с нея се свързва свидетелят З.К., брокер на недвижими имоти, й и предлага Г. да й изпрати скица на имота, за да го предлага на клиенти. Г. се съгласява, защото иска по-бързо да продаде имота, като впоследствие с разрешение на К. имотът е показан на ответника К. от управителя на дружеството ищец. След това ответникът се свързва със свидетеля Г. и двамата отиват на оглед на имота, а по-късно оглед прави и бъдещият купувач И. К.а.

С договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по нот. дело № \*\*\* г. по описа на нотариус Емилия Бакалова, В.Й.Г. продава на И.Е. К.а собствения си поземлен имот с идентификатор \*\*\*2071 по КККР на гр. Бургас, с адрес на имота гр. Бургас, кв. Банево, \*\*\*, с площ 594 кв.м., за сумата от 30 000 лева. Имотът, предмет на продажбата, е посочен в т.9 от Договора.

На 28.07.2021 г. КР. ХР. Къ. и И.Е. К.а отново сключват граждански брак.

Така изложената фактическа обстановка съдът прие въз основа на събраните по

делото писмени доказателства, както и от показанията на свидетелите З. Г. К. и В.Й.Г..

**При така установените факти съдът намира от правна страна следното:**

**По допустимостта на производството:**

Искът е насочен към надлежен ответник, тъй като К. не оспорва, че е страна по договор за посредничество с дружеството ищец, а последното основава претенцията си именно на този договор. Дали лицето, което е закупило поземлен имот с идентификатор \*\*\*2071 по КKKP на гр. Бургас, посочен в договора за посредничество, е свързано с ответника лице по смисъла на ТЗ, е въпрос на основателност на иска, а не на неговата допустимост. Дали ответникът дължи договорно възнаграждение и в какъв размер отново е въпрос на основателност на иска, а не на неговата допустимост.

Ето защо производството е допустимо и предявеният иск е с правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД.

**По оспорването на документ:**

Съдът следва първо да се произнесе по това оспорване, защото при евентуална негова основателност, това ще има отношение към основателността на иска.

Ответникът твърди, че Договорът е „допълнен“, т.е. че съдържанието му е „подправено“, като е добавено без съгласието на ответника възложител обстоятелството, че му е показан недвижим имот \*\*\*2071 – 594 кв.м. – 32 000 лева.

Съдът указва, че е в тежест на ответника е да докаже, че документът е подправен. В отговора на исковата молба К. „признава“, че останалите имоти, посочени в т.9 от Договора, са му показани от управителя на дружеството ищец Н.М.. Според показанията на свидетеля К. управителят на „ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ“ ЕООД ѝ си е обадила преди огледа, който ще проведе с клиент, който се казва Красимир, и я е попитала дали може да покаже и недвижим имот с идентификатор \*\*\*2071 по КKKP на гр. Бургас. Нещо повече, клиентът е поискал информация дали имотът има ток и дали сондата работи. Последното обстоятелство не би било известно на ответника, ако той не е огледал имота.

По-нататък, свидетелят Г. заяви, че купувачът И. К.а не е разбрала за продажбата на имота от агенция, т.е. е разбрала за предлагането на имота за продажба от ответника, който е уведомил управителя на дружеството ищец, че „ще води и съпругата си“.

На следващо място, неоснователно е възражението на ответника, че Договорът е подправен, защото за разлика от останалите четири имота, недвижим имот с идентификатор \*\*\*2071 по КKKP на гр. Бургас е описан в т.9 от Договора само с кадастралния номер, но не и с конкретен адрес. Следва да се посочи, че на К. са показани не четири, а девет имота, като и друг имот е описан само по кадастрален номер, например \*\*\*1135 – 600 кв.м. – 19 евро/кв.м., за който не е спорно, че му е показан.

На последно място, ответникът е положил подпис в Договора на същия ред, на който е отразено, че му е показан имотът, предмет на продажбата. Страната не представи нейния екземпляр от Договора, от който да е видно, че в т.9 липсва недвижим имот с идентификатор \*\*\*2071 по КKKP на гр. Бургас.

Ето защо оспорването на истинността (автентичността) на документа остана недоказано. Съдът се произнася по оспорването само в мотивите, но не и в диспозитива – аргумент от т.9 от ТР № 1/04.01.2001 г., по т.гр. д. № 1/2000 г., на ОСГК.

**По съществуването на спора:**

Единственият спорен въпрос по делото, от който зависи и уважаването на иска по основание, е бившите съпрузи „свързани лица“ ли са по смисъла на пар.1, ал.1 от ДР на ТЗ, каквото е изискването в т.3.3. и т.6 от Договора за дължимост на възнаграждение на изпълнителя? Тъй като понятието „близък“ не е определено в достатъчна степен и подлежи на нееднозначно тълкуване, то страните в Договора изрично уточняват, че „под близки и свързани лица“ се разбират тези посочени в пар.1, ал.1 от ДР на ТЗ.

Според т.1 от цитираната разпоредба свързани лица са съпрузите, роднините по права

линия – без ограничения, по сребрена линия – до четвърта степен включително, и роднините по сватовство – до трета степен включително. Останалите хипотези, визирани в пар.1, ал.1 от ДР на ТЗ, не изискват родствени връзки между няколко лица, а и ищецът не твърди, че е налице някоя от тях.

Към датата на сключване на Договора (09.09.2020 г.), както и към датата на сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № \*\*\* г. по нот. дело № \*\*\* г. по описа на нотариус Емилия Бакалова, КР. ХР. КБ. и И.Е. К.а не са съпрузи. Без правно значение е обстоятелството, че преди сключването на сделката ответникът нарича К.а „съпруга“, защото юридически тя не притежава това качество.

Тук се налага следното уточнение:

Вярно е, че в едногодишния срок от изтичане на срока на Договора ответникът сключва брак с купувача на имота, но разпоредбите на т.3.3. и т.6 от Договора следва да се тълкуват в смисъл, че изискването за свързаност трябва да е налице към момента на придобиването, а не в по-късен момент.

Безспорно се установи по делото, че ответникът и И. К.а поддържат контакти, което е и нормално между бивши съпрузи, които имат общо малолетно дете, но няма доказателства по делото към момента на придобиването на имота от К.а, тя и ответникът да са живели в едно домакинство, т.е. да е налице фактическо съпругеско съжителство между тях. Извън горното, дори и да е налице такова съжителство, по аргумент за противното от чл.4, ал.1 от СК то няма действието на граждански брак и може да породи правни последици само, ако законова разпоредба предвижда това – в този смисъл Определение № 484 от 14.06.2022 г. на ВКС по гр. д. № 2787/2021 г., IV г. о.

Очевидно в разпоредбата на пар.1, ал.1 от ДР на ТЗ лицата, живеещи на съпругески начала, и бившите съпрузи не са посочени. Разпоредбата е дефинитивна и не подлежи на самостоятелно разширително тълкуване, извън конкретния фактически състав, който обслужва – аргумент от Определение № 226 от 26.04.2022 г. на ВКС по т. д. № 1626/2021 г., I т. о. В този смисъл, ако страните по Договора са искали да добавят и хипотези, необхванати от разпоредбата на пар.1, ал.1 от ДР на ТЗ, то те биха посочили изрично, че под „свързани лица“ за целите на Договора следва да се разбират и бившите съпрузи или лицата, живеещи на съпругески начала, което обаче не е сторено.

Ето защо И. К.а и ответникът не са свързани лица по смисъла на пар.1, ал.1 от ДР на ТЗ, поради което той не дължи възнаграждение на дружеството ищец за това, че имот, предложен му от изпълнителя, е придобит от трето лице.

Искът се явява неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

#### **По разноските:**

При този изход на делото само ответникът има право на разноски, които се изчерпват с изплатено адвокатско възнаграждение в размер на 650 лева.

Мотивиран от горното Бургаският районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ“ ЕООД, ЕИК – 204655172, против КР. ХР. КБ., \*\*\*\*\*, с адрес гр. Бургас, \*\*\*, осъдителен иск за сумата от 960 (деветстотин и шестдесет) лева, представляваща дължимо възнаграждение по договор за посредничество от 09.09.2020 г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба на 04.03.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

**ОСЪЖДА** „ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ“ ЕООД, ЕИК – 204655172, да заплати на КР. ХР. КБ., \*\*\*\*\*, с адрес гр. Бургас, \*\*\*, сумата от 650 (шестстотин и петдесет) лева разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Бургаския окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_