

РЕШЕНИЕ

№ 161

гр. Сливен, 06.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – СЛИВЕН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на пети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мартин Цв. Сандулов

Членове: Мария Ян. Блецова Калцова
Стефка Т. Михайлова Маринова

при участието на секретаря Ивайла Т. Куманова Георгиева
като разгледа докладваното от Мария Ян. Блецова Калцова Въззивно
гражданско дело № 20232200500190 по описа за 2023 година

Производството е въззивно и се движи по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

Образувано е по въззивна жалба, подадена от адв. К., пълномощник на П. С. С., ЕГН *****, от *** против решение № 326/24.04.2023 г. по гр.д. № 3626/2022 г. на Сливенския районен съд, с което на основание чл. 49 и чл.71 от ТЗ, вр. чл. 79 от ЗЗД въззивникът С. е бил осъден да заплати на „МЕГА ИМОТИ М“ ЕООД със седалище и адрес на управление *** сумата от 410.00лв. представляваща възнаграждение по договор за посредничество 2% върху продажната цена на недвижим имот самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 673 38.560.123.2.4 по Кадастралната карта на гр. Сливен ведно със законната лихва върху сумата, считано от 19.08.2022 г. до окончателното плащане. С обжалваното решение въззивникът е бил осъден да заплати на въззиваемата страна деловодни разноси в размер на 450.00лв.

Решението е обжалвано като неправилно и незаконосъобразно.

Възприетата от съда фактическа обстановка била неправилна, тъй като съдът не бил анализирайл правилно събраните по делото доказателства. Нямало спор, че ищцовото дружество е знаело за това, че въззивникът продава апартамент, но той не бил търсил съдействие от него, не бил сключил договор за посредничество и не е била обещавана комисионна. Жалбоподателят не бил ограничавал въззвиваемата страна да води клиенти на оглед, но това не означавало, че след като са допуснали клиентите да извършат оглед са по някакъв начин обвързани с договор за посредничество. Освен това било на лице несъответствие между цената за имота предложена от въззвиваемото дружество и тази, която всъщност е била искана от продавачите. В офертата посочена от ищцовото дружество е било отбелязано, че продажбата на имота е бел комисионна от купувача и без комисионна от продавача. Съдът неправилно бил кредитирал показанията на свидетелите П.И. и Я.М., които били заинтересовани лица, тъй като са служители на ищеца. На следващо място страната посочва, че посредникът, за да има право на комисионна е необходимо да извърши редица действия – свързване на лицата, съдействие за извършване на оглед, изготвяне на документи и т.н. Не е достатъчно единствено да се осигури достъп до имота. На практика е липсвала посредническа дейност. Моли се обжалваното решение да бъде отменено и предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендират се разноски по делото. Няма нови доказателствени и процесуални искания.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е депозиран отговор на въззивната жалба от адв. К., пълномощник на „МЕГА ИМОТИ М“ ЕООД със седалище гр. Сливен, с който жалбата е оспорена като неоснователна. Въззвиваемата страна счита, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно. Страната посочва, че съдът е анализирайл подробно свидетелските показания е посочил коя част от показанията на свидетелите Р.Я. и Х.Я. не приема и защо. В случая било останало недоказано твърдението на въззивника, че не е възлагал предлагането на неговия имот за продажба от страна на въззвиваемото дружество. Логически бил изводът на съда, че след като офертата е качена на интернет сайта на ищеца, ведно със снимки на имота, същото не можело да се осъществи без знанието и съгласието на ответника. Страната посочва също, че е недопустимо в настоящия момент да се прави възражение за това, че не се дължи комисионно възнаграждение, тъй като в електронния регистър на дружеството ищец продажната цена е била записана 52 000.00 лв. и че там не

е било отбелязано дължимата сума като комисионна. Това твърдение било направено несвоевременно и не следвало да се вземе предвид от съда. По отношение на дължимата комисионна била разпитана свид.П.Й.. В заключение страната посочва, че процесния имот е бил продаден благодарение на предприетите от длъжностните лица на дружеството ищещ действия, а не в следствие на действията на ответника. Моли се обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендират се деловодни разноски.

Страните не са направили нови процесуални или доказателствени искания.

В с.з.въззивникът редовно призован се представлява от процесуален представител адв.М., която заявява, че поддържа въззивната жалба и моли същата да бъде уважена. Претендира разноски за двете инстанции. Представя писмена защита, по която аргументите съвпадат с тези изложени във въззивната жалба.

В с.з. въззиваемата страна редовно призована не се явява. Представлява се от представител по пълномощие адв.К., която заявява, че оспорва жалбата и моли да се потвърди първоинстанционното решение. Претендира разноски.

Пред настоящата инстанция не се събраха допълнителни доказателства.

Обжалваното решение е било съобщено на въззивника на 26.04.2023г. и в рамките на законоустановения четиринадесет дневен срок – на 02.05.2022 г. е била депозирана въззивната жалба.

Установената и възприета от РС – Сливен фактическа обстановка изцяло кореспондира с представените по делото доказателства. Тя е изчерпателно и подробно описана в първоинстанционното решение, поради което на основание чл.272 от ГПК настоящият съд изцяло я възприема и с оглед процесуална икономия препраща към него.

Въззивната жалба е редовна и допустима, тъй като е подадена в законоустановения срок от лице с правен интерес от обжалване на съдебния акт. Разгледана по същество същата се явява основателна.

Пред районния съд е бил предявен иск за заплащане на обезщетение по сключен между страните договор за посредничество за закупуване на недвижим имот. Съгласно договора изпълнителят се е задължил да посредничи при покупката на недвижим имот индивидуализиран в

приложение към договора (чл.1). Освен това той се е задължил да осигури възможност за срещи и преговори между възложителя и собственика на имота предмет на продажба (чл.2.1.), да предостави реална и обективна информация за обекта - схематично разположение, подробно описание, възможност за преустройство (чл.2.2.). При изпълнение на задълженията си, изпълнителят има право да получи възнаграждение (чл.2.4.).

Според чл. 49, ал.1 от ТЗ посредникът е търговец, който по занятие посредничи за сключване на сделки. В чл.51 от ТЗ е посочено, че търговският посредник има право да получи възнаграждение. Трайната практика на съдилищата приема, че като поема задължение за посредничество, посредникът е длъжен да осъществи посредническа дейност, изразяваща се в съдействие за сключване на определена сделка между двама съконтрагенти, осъществявайки връзка между тях и извършване на подготвителни действия за сключване на договора (Р1317/2014г.ВАС). Фактическите действия се изразяват в проучване на пазара, организиране на преговори, подготовка на документи и т.н. Предметът на договора за посредничество е постигането на резултат – свързване на страните за сключване на сделка.

Част от действията, които би следвало да се извършат от посредника зависят от желанието на упълномощилото го лице, защото ако то не желае или по някакъв начин препятства извършването им от посредника, то той няма как да ги извърши.

В настоящия случай, от данните по делото се установява, че между страните е бил сключен устен договор за посредничество. Съдът намира, че по делото е доказано сключването на процесния договор предвид свидетелските показания на св.П.И. и Я. М.. Действително те са служители на ищцовото дружество, но техните показания се потвърждават и от косвените писмени данни по делото, както и от св.показания на единствената незаинтересована свидетелка по делото – Е. С.(домоуправител на етажната собственост). Показанията за сключения устен договор се подкрепят от представеното извлечение от сайта, в който е бил обявен за продан процесният недвижим имот. Това извлечение съдържа снимки от интериора на жилището, които няма как да са направени от служител на ищцовото дружество ако той не е бил допуснат до него от собственика (ответник) именно с цел да онагледя със снимков материал предлаганият за продан

апартамент. Освен това даваните обяснения от ответника, както и от свидетелите Р.Я. и Х.Я. за начина, по който са били свързани продавача и купувача по сделката се намират в противоречие с тези на св.И. и М. и най-вече с показанията на св.С., която е отрекла въобще да е знаела за предлагането за продан на процесния апартамент, а още по – малко да е свързала по приятелско-роднинска линия купувача Р.Я. и продавача П. С..

Съдът намира, че при систематичното, логично и безпристрастно тълкуване на доказателствения материал се налага изводът, че ищцовото дружество е било ангажирано с посредническа дейност по продажбата на процесния апартамент. За да изпълни ангажимента си негов служител е заснел апартамента и е качил обява в специализиран сайт. Когато дружеството – ищец е било потърсено от св.Р. Я. за съдействие по покупка на жилище, неговите служители са предложили апартамента на ответника като възможен вариант и са организирали и осъществили оглед на същия от бащата на купувача. След като имотът е бил харесан, продавачът и купувачът са сключили сами сделка по продажбата му като съзнателно са заобиколили посредника. По този начин посредникът не е имал възможност да изпълни и другите си задължения по посредническата си дейност, а именно да проучи имота за задължения, да изготви необходимите книжа по продажбата и т.н. Това неизпълнение обаче е невиновно, тъй като е следствие на неправомерните действия на продавача/ответник. В случая е бил изпълнен основният предмет на договора, а именно свързването на страните за сключване на договор за покупко – продажба, поради което комисионна за посредническа дейност се дължи. Обичайната комисионна за посреднически действия е в размер на 2% от продажната цена, което в случая е 410.00лв.

С оглед изложеното съдът намира първоинстанционното решение за правилно и като такова същото следва да бъде потвърдено.

Съобразно правилата на процеса въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззивамата страна деловодни разноски в размер на 400.00лв. адвокатско възнаграждение за въззивна инстанция.

По тези съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №326/24.04.2023 г. по гр.д. № 3626/2022г.
на Сливенския районен съд.

ОСЪЖДА П. С. С., ЕГН *****, от *** да заплати на „МЕГА
ИМОТИ М“ ЕООД със седалище и адрес на управление *** деловодни
разноски за въззивна инстанция в размер на 400.00лв. адвокатско
възнаграждение за въззивна инстанция.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____