

# РЕШЕНИЕ

№ 104

гр. Сливен, 04.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – СЛИВЕН, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на четвърти май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мария Ян. Блецова Калцова

Членове: Стефка Т. Михайлова Маринова  
Симеон Ил. Светославов

при участието на секретаря Соня В. Петкова  
като разгледа докладваното от Мария Ян. Блецова Калцова Въззивно гражданско дело № 20222200500117 по описа за 2022 година

Образувано е по въззивна жалба, подадена от адв. Р., пълномощник на „Коевски недвижими имоти“ ООД, със седалище и адрес на управление гр.София, \*\*\*\*\* против решение № 82/04.02.2022 г. по гр.д. № 2853/2021 г. на Сливенския районен съд, с което е бил отхвърлен предявения от въззивника против М. Д. Ж., ЕГН \*\*\*\*\*, от с. Коньово, об. Сливен, \*\*\*\*\* за заплащане на 3850.00лв., представляваща неплатено възнаграждение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот, ведно със законната лихва считано от 07.07.2021г. С обжалваното решение въззивникът е бил осъден да заплати и деловодни разноски в размер на 500.00лв.

Решението е обжалвано като неправилно. Въззивникът по безспорен начин бил установил, че е изпълнил задълженията си по договора за посредничество от 08.03.2021г. – бил извършен оглед на недвижимия имот. Ответникът бил представил договор за посредничество, протокол за оглед и фактура за заплащане на посредническо възнаграждение с фирма „Анди 6 „ ЕООД, но счита че тези документи са били съставени след предявяване на

исквата молба. В случая се дължало възнаграждение за посредничество съгласно т.3,4 от договора сключен между страните, дори без да се отчита факта, че ответникът се е обърнал към друг посредник.

Моли се обжалваното решение да бъде отменено, предявените искове да бъдат уважени и да се присъдят деловодни разноски за двете инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е депозиран отговор на въззивната жалба от адв. М., пълномощник на М. Д. Ж., с който въззивната жалба е оспорена като неоснователна. Страната посочва, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно. От събраните по делото доказателства по несъмнен начин се доказало, че ищцовото дружество не е свързало страните по договора за продажба на недвижим имот, не е съдействало за сключване на предварителния договор за продажба, което е основното задължение на посредника по договора за посредничество, изпълнението на което задължение обуславя правото да се получи възнаграждение. Действията по свързване на страните, оглед на обекта, подписване на предварителен договор са били извършени от служители на фирма „Анди 6“ ЕООД, поради което на въззивника не се дължи заплащането на комисионна.

Моли се обжалваното решение да бъде потвърдено. Претендират се разноски.

Страните не са направили нови процесуални или доказателствени искания.

В с.з.въззивникът редовно призован се представлява от процесуален представител адв.Р., който заявява, че поддържа въззивната жалба и моли същата да бъде уважена. Претендира разноски за двете инстанции.

В с.з. въззиваемата страна редовно призована не се явява. Представлява се от представител по пълномощие адв. М., 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 09.02.2022г. и в рамките на законоустановения четиринадесет дневен срок – на 21.02.2022 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.

В настоящия случай, от данните по делото се установява, че единственото действие, което е било извършено от служител на ищеца е извършването на оглед на недвижимия имот, който впоследствие е бил купен от ответника. Според показанията на незаинтересования свидетел С., когато ответникът е разбрал, кой имот му се предлага за оглед от служителя на ищеца е съобщил, че вече го е оглеждал, но не го е закупил заради високата

цена, на която е бил предложен на пазара. Тези негови показания се потвърждават и от показанията на св. А., която подробно е посочила, че имотът е бил предложен за продажба няколко месеца преди сключване на сделката, но не е можел да се продаде, тъй като исканата от продавача цена е била висока. Лично тя провела разговор с продавача и го убедила да продаде на по – ниска цена, защото купувачът ще плати веднага и изцяло цената. Освен това с нейното съдействие купувачът и продавачът са се събрали заедно на 10.03.2021г. и са сключили предварителен договор. След това фирмата на св. А. извадила скица и данъчна оценка за имота за да може сделката да бъде реализирана.

Като има предвид посоченото по – горе, съдът намира, че ищецът не е изпълнил изцяло своите задължения като посредник по сключения с ответника договор за посредничество. Той не е съдействал за сключването на договора за закупуване на недвижимия имот. Единственото, което е било извършено от служител на ищцовото дружество е организирането на оглед на имота, но това не е достатъчно за да се претендира уговореното възнаграждение. По този начин предявеният иск се явява недоказан.

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 300.00лв. адвокатско възнаграждение за въззивна инстанция.

По тези съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 82/04.02.2022 г. по гр.д. № 2853/2021г. на Сливенския районен съд.

**ОСЪЖДА** „Коевски недвижими имоти“ ООД, със седалище и адрес на управление гр.София, \*\*\*\*\* да заплати на М. Д. Ж., ЕГН \*\*\*\*\*, от с. Коньово, об. Сливен, \*\*\*\*\* деловодни разноски за въззивна инстанция в

размер на 300.00лв. адвокатско възнаграждение за въззивна инстанция.

Решението не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_