

# РЕШЕНИЕ

№ 13802

гр. С., 01.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в публично заседание на втори ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА  
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20211110171462 по описа за 2021 година

### Производството е по реда на чл. 422 и сл. ГПК.

Предявен е по реда на чл. 422 ГПК от „Ай Джи Ви 99“ ЕООД против „КАП 2000“ ООД положителен установителен иск с правно основание чл. 79 ЗЗД вр. чл. 282 и следв. ЗЗД за установяване вземането на ищеца от ответника за сумата от 18450 лв., представляваща дължимо възнаграждение по договор за поръчка за продажба на недвижим имот от 28.04.2020г., ведно със законната лихва от 8.03.2021г. до окончателното изплащане на вземането, за което вземане е издадена заповед за изпълнение от 14.06.2021г. по ч.гр.д. № 13588/2021г. по описа на СРС, 36 с-в.

В исковата молба се твърди, че страните сключили договор за поръчка на продажба на недвижим имот - УПИ ...6, кв. 45,м. С., район „о.к- гр. С., с идентификатор 6....., с площ 1438 кв.м. и офис сграда на четири нива и обща площ 1023 кв. м. с идентификатор 6.....1, построена в него. Посочения имот се твърди да е продаден директно на предложения от ищеца купувач без ищецът да е бил уведомен за деня и часа на сделката, като по този начин е игнориран сключения договор за поръчка. Сочи се, че дължимото възнаграждение е в размер на 3 % от общата продажна цена без ДДС, като до депозиране на исковата молба не е заплатено. По изложените съображения моли съда да уважи предявените иски. Претендира разноси.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника „КАП 2000“ ООД, в който излага съображения за неоснователност на предявения иск. Поддържа се ищецът да не е изпълнил нито едно от задълженията си по договора, като продажбата е извършена без неговото съдействие или посредничество, или правни или фактически действия на ищеца. Сочи се, че дори да се приеме, че е имало сключен между страните договор, то същият е останал неизпълнен и след осъщественията продажба се е развалил, поради невъзможност за изпълнение и никоя страна не дължи нещо на другата. Излага, че процесът на продажба е осъществен от сина на управителите на

ответника, които от три години не живеели в страната, като всички действия по финализиране на сделката бил осъществени от ангажирана от сина им адвокатска кантора. Твърди се ищецът да не е договарял и никога да не била обсъждана клауза за ексклузивни права, както и относно такава да са постигнали договореност. По изложените съображения моли предявения иск да бъде отхвърлен.

**Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събраните по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:**

Предявеният иск е с правно основание чл. 79 ал., 1 ЗЗД, вр. чл. 51 ТЗ, вр. чл. 282 ЗЗД.

В тежест на всяка от страните е да докаже верността на наведените от нея твърдения, на които основава своите искания или възражения. В тежест на ищеца при условията на пълно и главно доказване да установи възникването на действително облигационно договорно правоотношение по посочения от него договор със соченото в исковата молба съдържание, както и че е изпълнил задълженията си по него, размер на вземането. В тежест на ответника е да докаже, че е заплатил търсените спрямо него суми, съответно наличието на обстоятелства, освобождаващи го от плащането им.

С оглед становището на ответника с доклада по делото съдът е обявил за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че ответникът „КАП 2000“ ООД е продал на „Ла Джинестра“ ЕООД, представлявано от Л.Л. собствения си недвижим имот - УПИ ...6, кв. 45, м. С., район „о.к- гр. С., с идентификатор 6....., с площ 1438 кв.м. и офис сграда на четири нива и обща площ 1023 кв. м. с идентификатор 6.....1, построена в него като сделката е обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег. № 4900, дело № 302/2020 г. по описа на нотариус Поелина Тихова, нотариус с район на действие СРС, вписан под № 056 в регистъра на НК.

Не е спорно между страните, а се установява и от представения по делото договор за поръчка за продажба на недвижим имот от 28.04.2020 г. ( л. 26-27 от производството по ч.г.д. № 13588/2021 г., от чието предметно съдържание се установява, че същият е сключен между „КАП 2000“ ООД като възложител и „АЙ ДЖИ ВИ 99“ ЕООД като изпълнител, с предмет извършване на посредничество при продажбата на недвижим имот - УПИ ...6, кв. 45, м. С., район „о.к- гр. С., с идентификатор 6....., с площ 1438 кв.м. и офис сграда на четири нива и обща площ 1023 кв. м. с идентификатор 6.....1, построена в него, срещу възнаграждение, определено в чл. 1 от договора. Според тази уговорка, възложителя се задължава да заплати на изпълнителя еднократно възнаграждение в размер на 3 % от общата продажна цена без ДДС за описаните в договора недвижими имоти. Според чл. 2, б. „г“ от договора възнаграждението по чл. 1 се дължи от възложителя на изпълнителя след подписването на предварителен договор за покупко-продажба на имотите при получено потвърждение от възложителя за получен по банковата сметка задатък дължим и платен от купувача веднага след сключване на предварителния договор.

Според т. 3 от договора, ищецът се е задължил в изпълнение на възложеното да рекламира имота в специализирани издания за недвижими имоти за своя сметка до потвърждение и от двете страни на договорената продажна цена за имотите; да организира огледи на обекта; да организира изповядването на сделката пред нотариус и вписването ѝ в Агенцията по

вписванията; да организира дължимото цялостно плащане от купувача да бъде изплатено; да организира в удобно време предаването на владението на имотите, при условие че възложителя е получил окончателно плащане от купувача дължимо за имота;

Приета по делото е нотариална покана с рег. № 354, том 1, алт. 24 от 21.04.2021 г. по описа на нот. М.К., нот. С район на действие СРС, с рег. № 425 на НК от съдържанието на която се установява, че ищецът „Ай Джи Ви 99“ ЕООД е поканил ответника „КАП 2000“ ЕООД да заплати сумата в размер на 18 450 лева, представляваща възнаграждение по чл. 1 от договор от 28.04.2020 г. Видно от приложената по делото разписка, поканата е получена от 25.01.2021 г. на служител на ответното дружество.

От показанията на разпитания в хода на процеса свидетел на ответната страна Н.Г.К (син на собствениците на дружеството КАП 2000 ООД) се установява, че между „КАП 2000“ ООД и „Ай Джи Ви 99“ ЕООД е бил сключен договор за посредничество за продажба на сграда, собственост на родителите на свидетеля, находяща се в гр. С., кв. „С.“. Сключеният договор не давал ексклузивни права на посредника. С права да предлага имота разполагал и самият свидетел, който осъществял огледите на място. Последният бил единственото лице, което разполагало с ключове и достъп до цялата сграда. Свидетелят сочи, че познава лицето П.С., който бил брокерът от „Ай Джи Ви 99“ ЕООД. Твърди с негово съдействие да са осъществени три огледа на имота като при всички огледи е присъствал свидетеля К.. П.С. не разполагал с ключ от сградата. Свидетелят разказва, че имало и други клиенти, които идвали да оглеждат имота, които не били водени от ответника. Случвало се даже да има засичане на огледи като в тази ситуация ищецът изчаквал навън с другите клиенти. С ищеца провели общо три огледа и нито един от кандидат купувачите доведени от ответника не закупил имота. Имотът бил закупен през ноември 2020 г. от фирма на Л.Л.. Свидетелят разказва, че баща му се свързал с него по телефона и го помолил да направи оглед с въпросния кандидат купувач. Огледът, доколкото си спомня, се осъществил през м.октомври 2020 г. На огледа присъствали г-н Любомир и три негови колежки. Л. имал намерение да закупи сградата с цел построяване на офис помещения. На огледа не са присъствали представители на „Ай Джи Ви 99“ ЕООД и огледът не се е осъществил посредством съдействието на „Ай Джи Ви 99“ ЕООД. Любомир лично се свързал с бащата на свидетеля на телефона, който бил поставен на сградата. След огледа Л. изразил желание да закупи имота и свидетелят се свързал с адв. П., на която предал всички необходими документи и ключовете от сградата. Дружеството „Ай Джи Ви 99“ ЕООД не участвало при подготовката на документите, подписването на предварителния договор и предаването на владението на имота. Съдът, съобразявайки разпоредбата на чл. 172 ГПК, кредитира изцяло показанията на разпитания по делото свидетел и не намира основание да не даде вяра на същите. Последните са логични, последователни и подкрепящи се от останалата доказателствена съвкупност.

Други относими доказателства не са събрани в рамките на настоящото производство.

В търговско правен смисъл посредничеството е дейност по свързване на две лица с цел сключване между тях на сделка, като търговският посредник не участва в сключването на сделките и принципно действа в интерес и на двете страни по правоотношението. Според правната доктрина договорът за

търговско посредничество може да се сключи както с едната, така и с двете страни по сделката. Посредническият договор дефинитивно е неформален, консенсуален, двустранен и възмезден. Няма пречка този договор да бъде оформен и в писмена форма преди, по време или след сключването на основния договор. Основно задължение на посредника е да свърже доверителя с друго лице /евентуално друг доверител/, т.е. основното задължение за посредника е за резултат, а не за поведение. В съдържанието на това задължение принципно не влиза участие на посредника в преговорите /в подготовката и сключването на сделката/, освен ако това не изрично уговорено между страните. Основното насрещно задължение на доверителя е да плати възнаграждение на посредника, като разпоредбата на чл.51, изр. първо от ТЗ предвижда, че възнаграждението се дължи от едната или двете страни съобразно уговорката им. Ако не е уговорен размер на възнаграждението на посредника се дължи обичайното възнаграждение за този вид дейност /чл.51, изр. второ от ТЗ/, като възнаграждението възниква и става изискуемо от момента на сключване на сделката. Възнаграждение се дължи от едната или двете страни по сделката дори и когато тя е сключена след прекратяване на посредническия договор /оттегляне на заявката/, ако се установи, че посредникът е свързал страните и те са сключили същата по предмет и условия сделка, за която е извършено посредничество. Възнаграждението се дължи дори, когато свързаните от посредника лица са внесли някакви промени в сключената между тях сделка.

В настоящия случай безспорно се установи както от събраните писмени доказателства, така и от събраните гласни доказателства, че ищецът не е свързал страните по прехвърлителната сделка, т.е. не е съдействал за сключване на договора за покупко- продажба, каквото безспорно съобразно легалната дефиниция и процесния договор за посредничество е негово основно задължение, обуславящо правото му да получи възнаграждение за посредничество.

За да обоснове правото си да получи възнаграждение, по сделката, ищецът се позовава на уговорка между страните, обективизирана в чл. 2, б. „г“ от договора, цитирана по-горе.

Тълкувайки смислово и систематично тази клауза от посредническия договор, съдът стига до извода, че правото на възнаграждение на ищеца, в качеството му на посредник, възниква след изпълнение на основното му задължение да свърже страните по предвидената прехвърлителна сделка и между тях да бъде подписан предварителен договор за покупко-продажба на процесните имоти, както и да бъде заплатен на продавача дължимия задатък веднага след сключване на предварителния договор. Такова съдействие по делото не бе установено, напротив от показанията на разпитания свидетел, които съдът кредитира изцяло се установи, че лицето закупило процесните имоти не е доведено от представител на ищцовото дружество и че последното не е присъствало на осъществения оглед с лицето закупило имота като последното се свързало директно с продавача посредством телефонен номер оставен на сградата, обявена за продажба.

Отделно от това съдът приема, че уговорките в договора за основната престация по договора на възложителя – да заплати възнаграждение, са неясни и двусмислени за това за какво и кога се дължи възнаграждение по договора. Това е така, тъй като според чл. 2, буква „г“ възнаграждението е платимо в деня на сключване на предварителен договор, което обуславя

извод, че възнаграждението изисква посредникът не само да е намерил купувач за имота и свързал с възложителя-продавач, но и осигурил, съгласно чл. 3 от договора организационно обслужване на сделката, което безспорно е свързано с осигуряване на съдействие за преговори и подготовка, в т.ч. снабдяване на необходими документи, за сключване на договор за продажба, предаване на владение върху процесните имоти и т.н. по делото безспорно се установи, че ищцовото дружество не участвало в организационното обслужване по сделката. Последното потвърждава изложеното, че възнаграждението е платимо при постигане на крайния резултат – сключване на предварителен договор точно между продавач и купувач, осигурен от посредника, респ. при условията на чл. 3 от договора.

Ето защо и доколкото по делото не се доказва при условие на пълно и главно доказване, че договорът за покупко- продажба е сключен с посредничеството и съдействието на ищцовото дружество, съдът заключава, че искът на последното за заплащане на възнаграждение е неоснователен и следва да се отхвърли.

Съгласно разпоредбата на чл. 78, ал.3 ГПК и с оглед изхода от делото следва в тежест на ответника да бъдат възложени направените от ответника разноски в размер на 1500 лв. адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 ГПК, Софийският районен съд

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявения по реда на чл. 422 ГПК от „Ай Джи Ви 99“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление; гр. С., ул. Й.Е“ № 7, ап. 1 против „КАП 200“ ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. С., кв. М.л, ул. „И.С“ № 2, магазин 5 иск с пр. осн. чл. 79 ал., 1 ЗЗД, вр. чл. 51 ТЗ, вр. чл. 282 ЗЗД за признаване за установено между страните, че „КАП 200“ ООД дължи на „Ай Джи Ви 99“ ЕООД сумата от **18 450 лв.**, представляваща дължимо възнаграждение по договор за поръчка за продажба на недвижим имот от 28.04.2020г., ведно със законната лихва от 8.03.2021г. до окончателното изплащане на вземането, за което вземане е издадена заповед за изпълнение от 14.06.2021г. по ч.гр.д. № 13588/2021г. по описа на СРС, 36 с-в. като неоснователен.

**ОСЪЖДА** „Ай Джи Ви 99“ ЕООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление; гр. С., ул. Й.Е“ № 7, ап. 1 да заплати на „КАП 200“ ООД, ЕИК ..., със седалище и адрес на управление: гр. С., кв. М.л, ул. „И.С“ № 2, магазин 5 иск, сумата от **1500 лв.** представляващи разноски за адвокатско възнаграждение пред настоящата инстанция

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_