

# РЕШЕНИЕ

№ 7

гр. Ямбол, 09.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ, XVI СЪСТАВ**, в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Георги Ст. Георгиев

при участието на секретаря Е.Г.А.В.

като разгледа докладваното от Георги Ст. Георгиев Гражданско дело № 20222330101768 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба на „Дитрейд-99“ЕООД, с която се претендира да бъде прието за установено по отношение на ответника Р. И. В., че дължи на ищцовото дружество сумите, за които е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. № \*\*\* г. на ЯРС.

В исковата молба се посочва, че ищцовото дружество осъществява дейност като Агенция за недвижими имоти „\*\*\*“. На 10.06.2021 г. между тях в качеството им на изпълнител и ответника Р. И. В., в качеството му на възложител, бил сключен договор за посредничество за покупка на недвижим имот, по силата на който изпълнителя се задължавал да посредничи на възложителя при придобиването на недвижим имот, срещу насрещно задължение от страна на възложителя да заплати възнаграждение, уговорено като размер в посочения по-горе договор. В изпълнение на задълженията си по договора, ищцовото дружество като изпълнител предложило на възложителя конкретен имот за оглед, който бил описан в протокол за оглед на недвижим имот, съставляващ неразделна част от договора, находящ се в гр. Я., ул. „\*\*\*. С посредничеството на ищцовото дружество по силата на договора за посредничество, ответника извършил два огледа на посочения недвижим имот, като при всеки от огледите от страна на консултанта били оказани необходимата професионална помощ и съдействие за изпълнение на договорните задължения. По време на огледа с ответника присъствало и лицето Д. С. И., която той представил като своя доведена дъщеря. След огледите страните се уговорили да се чуват с възложителя и в случай, че той прояви намерение да закупи имота, да предприемат, като изпълнители последващи действия на контакт с продавачите и уточняване на параметрите, като ответника не се свързал повече с тях. В последствие ищцовото дружество установило, че ответника бил осъществил контакт със собствениците на имота, като бил заявил желание да закупи

притежавания от тях недвижим имот, без посредничеството и знанието на ищцовото дружество. След направена от последните справка в СП- гр. Я. установили, че посочения по-горе имот с договор за покупко- продажба бил закупен от свързаното с ответника лице. В договора за посредничество било предвидено, че възложителя следвало да води преговори с продавачите само чрез посредничеството на изпълнителя, като едновременно в чл.20 било предвидено, че възложителя бил длъжен да заплати договореното възнаграждение в размер на 2% на кредитора, в случай, че някое свързано лице придобие предложение от същите имот чрез предварителен и окончателен договор ( чл.25 от договора). Дължимата сума била в размер на 2000 лв., която не била заплатена от ответника въпреки проведените разговори.

По заявление на ищцовото дружество било образувано ч. гр. дело № \*\*\* г. по описа на ЯРС, по което била издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК, като в срока по чл.414 ГПК длъжника възразил, че не дължи изпълнение на вземането по издадената заповед за изпълнение, като на същите било указано да предявят иск за установяване на вземането си.

Иска се уважаване на иска и присъждане на разноси за настоящата инстанция.

В законоустановения срок по чл.131 ГПК е постъпил писмен отговор от ответника, чрез пълномощник адвокат. Счита се, че предявения иск е допустим, но неоснователен, като същия се оспорва както по основание, така и по размер. Счита се, че договора за посредничество бил нищожен, сключен при липса на съгласие, като не им бил предоставен екземпляр от същия. Оспорва се твърдението за извършени два огледа, като се твърди, че бил извършен един такъв на 10.06.2021 г., като ответника не бил придружаван от Д. С. И.а, а бил сам. Оспорват се изложените твърдения в исковата молба, като се твърди, че освен извършения оглед ищцовото дружество не извършило никакви други действия по закупуването на имота, като изгубил интерес и се отказал да го закупи. Счита се, че ищцовото дружество няма сключен договор за посредничество с продавачите на имота, като се твърди, че не е свързано лице с Д. С. И.а, нито по смисъла на чл.20 от договора за посредничество, нито по смисъла на § 1, ал.1-5 от преходните и заключителни разпоредби на ТЗ, като живеел с майката на същата на различен от нейния адрес, като не бил и предоставял никаква информация за договорните му отношения с ищцовото дружество.

Иска се отхвърляне на иска и присъждане на разноси за настоящата инстанция.

В съдебно заседание се явява лично представляващия дружеството и с пълномощник адвокат, представят доказателства и молят за уважаването на иска, така както е предявен.

В съдебно заседание ответника се явява лично и се представлява от пълномощник адвокат и молят за отхвърляне на иска като неоснователен и недоказан.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от **фактическа страна**:

Не е спорно по делото, че по заявление на ищеца е образувано ч.гр.д. № \*\*\* год. на ЯРС по което съдът е издал заповед за изпълнение № \*\*\* г., с която е разпоредено длъжникът да заплати на кредитора сумата от 2000 лв.-главница, представляваща дължимо комисионно възнаграждение, в едно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението в съда- 28.04.2022 г., до окончателното изплащане на вземането, както и разноси в заповедното производство в размер на 340,00 лв.

В предвидения в чл. 414 ГПК срок длъжникът е депозирал възражения против заповедта за изпълнение, че не дължи изпълнение на вземането, поради което и в

едномесечния срок от уведомяването си за това заявителят е предявил настоящия иск по чл. 422 ГПК.

Представени са декларация за съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни, в която подписаният Р. И. В. декларира, че бил съгласен с недвижими имоти с фирма „Дитрейд-99“, ЕООД да събира, съхранява и обработва личните му данни, които предоставял във връзка с договор който сключвал с „\*\*\*\*“ и във връзка с изпълнението на конкретния договор. Също така е представен договор за посредничество за покупка на недвижим имот, сключен на 10.06.2021 г. между Р. И. В. в качеството му на възложител и Агенция за недвижими имоти „\*\*\*\*“ с фирма „Дитрейд-99“ ЕООД в качеството им на изпълнители, като предмета на договора бил, че възложителя възлага, а изпълнителя приемал да посредничи при придобиването на недвижими имоти, предоставени на изпълнителя описани в протокола за огледи, срещу възнаграждение определено в настоящия договор.

Представен е и нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № \*\*\*, том \*\*\*, рег. № \*\*\*, дело № \*\*\* г., вписан в СВ на 02.09.2021 г. с вх. рег. № \*\*\*, акт № \*\*\*, том \*\*\*, дело \*\*\* г. от който се установява, че Г. И. А. и С. И. Д., продали на Д. С. И., следните свои собствени недвижими имоти, находящи се в гр. Я., ул. „\*\*\*“, а именно ПИ с идентификатор № 87374.527.19 по КК и КР на града, одобрени със Заповед \*\*\* г. на ИД на АК, последно изменение на КК и КР, засягащо ПИ е от \*\*\* г., с площ от 208 кв.м., с трайно предназначение на територията : „Урбанизирана“, с начин на трайно ползване : „ниско застрояване“ ( до 10 м.), с номер по преходен план : 10629, ½ идеална част от дворно място, цялото от 350 кв.м., находящо се в гр. Я., на ул. „\*\*\*\*“, съставляващо парцел \*\*\* в кв. \*\*\* по плана на гр. Я. в едно с построените в него сгради, както следва : 1. Сграда с идентификатор № 87374.527.19.1, със застроена площ от 27 кв.м., брой етажи : 1, с предназначение : Постройка за допълващо застрояване ; 2. Сграда с идентификатор № 87374.527.19.2, със застроена площ от 33. 00 кв.м., брой етажи : 1, предназначение : жилищна сграда –еднофамилна; 3. Сграда с идентификатор № 87374.527.19.3, със застроена площ от 41.00 кв.м., брой етажи : 1, с предназначение : Жилищна сграда- еднофамилна и 4. Сграда с единтификатор № 87374.527.19.4, със застроена площ 33.00 кв.м., брой етажи : 1, с предназначение : Жилищна сграда-еднофамилна, за общо сумата от 22 000 лв., която била изплатена изцяло на продавачите от купувача по банков път, преди сключване на договора, както данъчната оценка на продаваните имоти била в размер на 21 478.40 лв.

В настоящото производство са приети като писмени доказателства, представените от ищцовото дружество извадки от електронния профил на Р. В. от 04.09.2021 г.

По делото по искани са страните са допуснати и събрани гласни доказателства.

От разпита на свидетеля Д. Д. П. ( без родство със страните) се установява, че същия познава страните, с оглед на това, че работил в ищцовата агенция като брокер, в която в момента не работил. Отношенията на агенцията с ответника били чисто работни, като се познавали от огледите, които правили на друга къща преди това. На първия оглед на процесния имот бил само Р., като от страна на агенцията били той и Д.. Били извършени два огледа, като на втория оглед Р. бил с жена си и сина му и след като направили огледа, изчакали около 20 мин. за да отиде негов майстор. Същия проявил интерес към този имот и предложил цена, която била 20% по-ниска от обявената от 100 000 лв. С продавачите Д. и сестра му контакт осъществявала Д., като мисли, че имало обява в интернет. Д. се обадила на продавача и така направили контакт с тях, като едната собственичка на имота не била от гр. Я.. Другия бил от гр.

Я., като това били Д. и сестра му. Ответника харесал имота, като поискал да направи втори оглед и след него предложил цената. Те се свързали със собствениците, за да предадат предложението на ответника, като същите казали, че цената е ниска и се съгласили на 90 000 лв. Те се свързали с ответника, като предложената цена му се видяла висока и повече не били се виждали и чували с него. Връзката към онзи момент се осъществявала между собствениците и купувача, чрез агенцията, като същите дори не се познавали. Понеже те имали ключ за имота, те го предложили на ответника и когато отишъл в агенцията казал, че ще купува имота лично за него. Договора за посредничество бил подписан лично от ответника в негово присъствие. От приятел разбрал, че ответника си купил имот близо до болницата. Свидетеля се досетил, че можело да бъде същия имот който му предлагали, като минал от там и видял неговите коли. След това разбрали, че се били свързали с продавача, като не били искали обяснения от продавачите, нито от ответника след като сделката била осъществена. Ключа го върнали на Д.и, след като им казали, че са си намерили купувач. Д. им помагала с документите да ги издадат, като скица и данъчна оценка за извършване на сделката.

На въпрос на пълномощника на ответника свидетеля отговори, че бил отразен един оглед, защото като пишели веднъж били защитени. Посочвало се само огледа на 10.06.2021 г., но имало и втори оглед, само , че това нямало как да се докаже, че имало втори оглед защото само той и Д. били там. С продавачите нямали сключен договор за продаването на този имот. Същите обявили цена от 100 000 лв., като не били предоставили втори екземпляр на ответника от договора за посредничество. Те му го дали, той го прочел и го подписал, като такава им била практиката, като му дали време да го прочете.

Свидетелката Д. С. И. ( без родство със страните) посочва, че била на гости на своя приятел и неговите родители, като там техен семеен приятел я свързал със С. Д. и неговата сестра, след като станало ясно, че търси да закупи имот. Това било през месец септември, както нейния приятел бил В. Р., неговите родители Р.и, а човека който я свързал с продавачите се казвал М., като му знаела само малкото име. След като същия и дал телефона тя се свързала с г-н Д. и осъществили среща. Там уточнили квадратите на имота, съответно сумата, при което директно подписали договор с него, като с него станала и покупко- продажбата. Не знаела, че имота се продава за 100 000 лв., като продажната му цена била 22 000 лв. и за толкова бил закупен имота. Не била сключвала предварителен договор за продажбата на въпросния имот, като при изповядването на сделката пред нотариус били С. Д. и Г., неговата сестра. Не били споменавали, че предлагат имота чрез агенция, брокери, като ответника В. живеел с нейната майка от много време. Той живеел на „\*\*\*\*“ \*\*\*, в другата сграда, но пак в сграда, която била придобита по силата на сделката, която сключила с Д.. На 22 000 лв. се разбрали и това била сумата за която си стиснали ръцете и по данъчна оценка на имота.

На въпрос на пълномощника на ищцовото дружество, същия показва на свидетелката лист 1 от приетите извадки от фейсбук от ел. профил на ответника Р. В. от \*\*\* г., като свидетелката отговори, че това бил Р. В. и въпросния човек на който била на гости и от когото разбрала, че къщата се продава. Това бил г-н Р. и бил баща на нейния приятел, като другия бил Р. В. и снимките били правени в двора на нейната къща на „\*\*\*\*“ \*\*\*.

Свидетеля С. И. Д. ( без родство със страните) посочва, че първо на съседите си бил казал, че продава имота, като това било миналата година. Притежавал наследствен

имот на ул. „\*\*\*“ в гр. Я., като имота представлявал къща с дворно място. Първоначално го обявил пред съседите, след това не бил го обявявал никъде, като сестра му го била обявила в Агенцията на ищцовото дружество, с която имали равни дялове от по ½ ид.ч. Къщата представлявала една постройка в ляво и една в дясно и не била една постройка, като жилищните сгради били и двете постройки. Той лично не бил подписвал договор с фирма, като сестра му също не била сключила договор с агенцията, защото не била му казала. Принципно когато продавал имот, не сключвал договори с ексклузивни права. Съседа на майка му и баща му от долната страна намерил чрез друг техен съсед телефона ѝ, като му звъннал и го свързал с Д.. От там нататък се разбрали за цената, като отишли при нотариус и сключили сделката. Първоначално цената на имота била обявена за 100 000 лв., но след като не се случвало нищо конкретно, като ходили и други хора, Агенцията водили такива, съседите им отсреща също. Имота не бил продаден на данъчна оценка, като когато комшиите му казали за първи път видял купувачката, като преди това не познавал това момиче.

На въпроси на съда свидетеля отговори, че Агенцията няколко пъти водила клиенти, като им бил предоставил ключ. Имали разрешение да оглеждат имота без негово присъствие, като сестра му не живеела в гр. Я., а в гр. С..

На въпрос на пълномощника на ищеца свидетеля отговори, че присъствал един или два пъти, когато агенцията водила клиенти. Уговорката им била да се обаждат и да му казват за потенциалните купувачи и да осъществят среща при сериозен интерес. Не помни колко огледа имало от агенцията, като мисли, че били два пъти, като на огледа на Р. не бил присъствал. С него се запознал едва след като направили сделката, не помни при изповядването на сделката пред нотариус дали имало друго лице, която придружавало купувачката. Това било търговска сделка, като постигнали съгласие за тази цена. Нямам впечатление и не бил ходил в имота и не знаел кой живее в него след сделката. Ключа го дал на Д., отишли в къщата и по този начин станало предаването на имота, като тогава била с майка си и баща си. Тогава се запознал с Р. и жена му, като не им знаел роднинските връзки, като останал с впечатление, че това са майката и бащата на Д.. Не си спомня преди сделката дали са имали сключен предварителен договор, като имуществото което било в къщата го оставили. Сестра му колкото преценила от нещата прибрала, колкото той преценил прибрал, другите неща ги оставили. И двете жилищни сгради ставали за живеене, като в лявата част майка му живеела там до последно. Баща му след като починала майка му, оправили в дясно стаята, защото била в близост до баня и тоалетна и той живеел там до последно. След като осъществили сделката, не бил звънял на агенцията, като бил пуснал имота в още една агенция „\*\*\*\*“, като обикновено му са обаждали да питат дали имота бил продаден и след като му се обадили им казвал, че бил го продал или спрял да го предлага. Нямам спомен по какъв начин му бил върнат ключа от агенцията, като обикновено така се действало и всеки работил за пари, така , че уважавал труда на хората и имали уговорка, че ако му продадат имота ще получат процент от сделката.

Във връзка с оспорването на ответника по настоящото дело от страна на ищеца беше представен оригинала на декларация за събиране, използване и обработване на лични данни, в едно с договор за посредничество за покупка на недвижим имот от 10.06.2021 г., намиращи се на стр. 47 от делото, като същия заяви, че един от подписите е негов, а другия не е, а именно подписът под декларация за съгласие за събиране, използване и обработване на лични данни е положен лично от него, като подписите в договор за посредничество за покупка на недвижим имот, в т.7, касаеща протокол за оглед на недвижими имоти за „подпис на възложителя“ не бил изпълнен от

него, като в последната част от договора за „възложител“ не бил изпълнен от него, като ръкописния текст също не бил изписан от него.

В тази връзка пълномощника на ищеца поиска от съда да задължи ответника да уточни дали желае откриване на производство по оспорване на представения от тях частен документ, като твърдят, че подписите в договора са изпълнени от ответника и били негови, като текстовата част била попълнила от представителя на агенцията, което се потвърди от законния представител Д. И. П..

С оглед направеното искане пълномощника на ответника посочи, че клиента му не желал да се открива производство по оспорване подписите в декларацията и договора за посредничество и такова не беше открито.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи**:

Правното основание на предявения иск е чл. 422 ГПК.

Така предявения иск съдът намира за допустим, т.к. е предявен от легитимна страна – заявител в заповедното производство, в предвидения от закона едномесечен срок от уведомяването на заявителя за депозирано от страна на длъжника възражение.

Договорът между страните е договор за търговско посредничество, съгласно разпоредбите на чл.49-51 ТЗ, с оглед на това, че е озаглавен така и съдържанието му покрива елементите на този вид търговска сделка. Съгласно чл.49, ал.1 ТЗ посредникът е търговец, който по занятие посредничи за сключване на сделки, които са търговски по смисъла на чл.286, вр. чл.1, ал.1 т. 4 ТЗ и правилата за които са приложими и за двете страни, съобразно чл.287 ТЗ. Правната докторина приема, че търговския посредник е особен търговец, който извършва посредничество по сделки с вещите от търговския оборот по силата на възмезден договор *ad hoc*. По силата на договора за посредничество посредникът се задължава срещу определено възнаграждение да извърши необходимото, за да се сключи определена сделка и предметът на договора е постигане на определен резултат- свързването на страните и подпомагането им да сключат договор. Търговския посредник има двойна функция- макар и в договорни отношения с една от страните по проектирания договор, посредникът работи и за двете страни и за изпълнение на задълженията му е достатъчно сключване на договора да е резултат от това, че е свързал страните. Макар, че чл.49, ал.1 ТЗ да не говори за възможност за сключване на сделка, пораждащия правото на възнаграждението факт е сключването на такава, за която ищецът е посредничил. Това е така, защото посредничеството е насочено и има непосредствена цел сключването на сделки с обекти от гражданския оборот. Т.е. договора за посредничество включва не само организирането на огледи на имоти на потенциални продавачи, а и посредничество между тях и доверителя и постигане на процесния резултат- одобрения на предложения от посредника имот и сключване на сделка, в доминиращата част от случаите в практиката под формата на предварителен договор. В този смисъл е налице и формирана задължителна практика на ВКС ( примерно Решение № 37/27.04.2012 г. по т. дело № 1143/2010 г., I т.о.).

С оглед посочените по-горе разяснения съдът приема, че страните са сключили договор за посредничество за покупка на недвижим имот на 10.06.2021 г., като възложителя възложил, а изпълнителя преал да посредничи при придобиването на недвижим имот, предоставени от изпълнителя описани в протоколи за огледи, срещу определено възнаграждение, уговорено в чл.25 от договора. Съгласно посочения текст възложителя се съгласил да изплати на изпълнителя в размер на 2 % без ДДС от

обявената продажна цена на недвижимия имот, но не по-малко от 600 лв. в деня на подписване на предварителен и окончателен договор ( нотариално изповядване на сделката ) за покупко- продажба на някой от недвижимите имоти предложени от изпълнителя, описани в протокола за огледи, който настъпва пръв.

В клаузата на чл.17 от договора е предвидено, че възложителя няма право да осъществи контакт с продавачите или свързани с тях лица, както и да придобие имота предложен от изпълнителя, без посредничеството на изпълнителя, и ако това се случи то възложителя дължи възнаграждението на изпълнителя.

Видно от протоколи за огледи на недвижим имот, на 10.06.2021 г. на ответника е бил предложен имот, находящ се в гр. Я., ул. „\*\*\*“, за сумата от 100 000 лв., за което е положен подпис от възложителя. В хода на производството за оспорване нищожността на договора за посредничество и декларацията, същите бяха представени в оригинал от ищцовото дружество. В тази насока не се стигна до откриване на производство по реда на чл.193 ГПК, с оглед на това, че ответника не пожела такова, с оглед на което следва да се приеме, че подписите под декларацията и договора са изпълнени от ответника.

Както бе посочено по-горе а и от възприетите факти от разпита на разпитаните свидетели, безспорно се установява, че страните са уговорили дължимост на възнаграждението и в случай на осъществяване на сделката, по която купувач е близък или друго свързано с клиента лице. Следователно при тези договорености между страните, единствените вреди, които би могло да претърпи посредникът-ищец, се изразяват в неблагоприятните последици от забавата на клиента да заплати дължимото възнаграждение по договора. В подкрепа на основния извод на спора, следва да бъде посочено, че в случаите когато предложение от ищеца имот бъде закупен от близък на клиента или свързано лице, какъвто е настоящия случай, с оглед на това, че купувача е дъщеря на лицето което живее на семейни начала ответника, се касае за заобикаляне на посредника или осъществяване на т.наречената „скрита сделка“, именно по тази причина отново е предвидено дължимост на възнаграждението по договора, а в случай на забава в изплащането му на неустойка за забава. Тази уговорка между страните, означава, че сключването на такава сделка изначално не е изключено от тях като възможност, но осъществяването ѝ е приравнено по правни последици на сключване на сделка с предложения имот от самия клиент страна по договора, дължимост на възнаграждението по договора. Или сключването на сделка от лице различно от ответника, в случая дъщерята на жената с която живее на семейни начала, без посредничеството на ищеца, няма характер на неизпълнение на самостоятелно негово задължение, стоящо в страни от основното му по договора да заплати дължимото възнаграждение. Следователно, закупуването на предложения от ищеца имот от дъщерята дъщерята на жената с която живее на семейни начала, води до извода, че предметът на договора, изразяващ се в посредничество при закупуване на имот е бил изчерпан, тъй като не би могло да се очаква клиентът да закупи втори път същия имот или пък втори имот. След като това е така, то безпредметно се явява и развалянето на такъв договор, още повече, че единствените предвидими вреди, които биха могли да настъпят за ищеца са неполучаване на дължимото възнаграждение, което задължение е обезпечено с неустойка за забава, но такъв иск не е предявен.

В разглеждания случай ищецът е организирал единствено оглед на имота, който ответника не е одобрил, с оглед предложената му цена от 100 000 лв. По делото не са ангажирани доказателства за това ищецът да е извършил конкретни посреднически действия с цел сключване на сделката. Самия представил на ищеца ( свидетеля Д. Д. П.) изрично заяви, че след извършените огледи са провеждани разговори, като

предложената цена от купувачите и тази от ответника не била одобрена от никоя от страните, като повече не били се чували и виждали с него. От тук следва, че ищецът не е изпълнил задължението си да посредничи между страните, в резултат на което целеният с посредническия договор резултат- одобрение на имота и сключване на сделка не е постигнат, поради което ответника не дължи заплащане на възнаграждение.

Също така следва да се отбележи, че с процесния договор за посредничество страните са уговорили в задължение на ищцовото дружество ( чл.1) да посредничи при придобиване на недвижими имоти, предоставени от изпълнителя описани в протоколи за оглед; ( чл.6) изпълнителя организира и посредничи при водене на преговори между изпълнителят и потенциалните продавачи; ( чл.7) изпълнителят проверява изправността на необходимите документи при подписване на предварителен или окончателен договор ( нотариално изповядване на сделката) за покупко- продажба на недвижимите имоти; ( чл.8) изпълнителят изготвя и представя предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот, съответстващ на договореностите между възложителят и продавачът; ( чл.9) изпълнителят организира изповядването на сделката като насрочва ден и час за подписване на окончателен договор ( нотариално изповядване на сделката) пред нотариус.

Срещу това с чл. 1 се предвижда правото на дружеството да получи възнаграждение определено в настоящия договор. Размерът на възнаграждението е уговорен с чл.25 на два процента без ДДС от обявената продажна цена, но не по-малко от 600 лв., в деня на подписване на предварителния или окончателен договор ( нотариално изповядване на сделката за покупко- продажба на някой от недвижимите имоти предложени от изпълнителя, описани в протокола за огледи, който настъпва пръв.

Ищецът счита, че са налице основания за дължимост на уговореното с договора възнаграждение, като се позовава на ал.20 от договора, според която „възложителя е длъжен да заплати договореното възнаграждение на изпълнителя, в случай, че някое свързано лице ( негов роднина, съдружник, приятел, фирма и други свързани лица) придобие имота чрез предварителен или окончателен договор ( нотариално изповядване на сделката), за имот, който е предложен от изпълнителя, дори и след изтичане на настоящия договор“, като възнаграждението по чл.25 се дължи поради самия факт на свързване на страните по сделката. Тази теза обаче не може да бъде споделена от съда. Основанието за дължимост на възнаграждението е изпълнение задълженията на посредника, очертани по обем в чл.1- чл.13 от договора. Разпоредбата на чл. 20 и чл.25 от същия не предвиждат отделно основание за дължимост на възнаграждението и не дерогират волята на страните, изразена в договора. Обратното би означавало да се допусне дължимост на възнаграждение по процесния двустранен договор при липса на пълно и точно изпълнение задълженията на дружеството, работещо като професионален посредник по занятие при сключване на сделки с недвижими имоти. Като насрещна престация, задължението за възнаграждение възниква след като целта на договора е постигната, след като с изпълнението на всички задължения, очертани в чл.1- чл.13 от договора, дружеството постигне дължимия резултат и с усилията си доведе до покупката - предмет на договора за посредничество.

За пълнота и с оглед предявеното от ответника възражение за нищожност на договора и в частност на чл.20 и чл.25 от договора , тук следва да се отбележи, че дори да се приеме тезата на ищеца за това, че с тази разпоредба от договора се предвижда самостоятелно основание за дължимост на възнаграждението - "поради самия факт на



свързване на страните по сделката", то настоящата инстанция приема същата за неравноправна. Тя е явно неизгодна за потребителя, тъй като предвижда дължимост на уговореното с договора възнаграждение и при липса на изпълнение на задълженията на търговеца- посредник в уговорения обем. По този начин се злепоставят интересите на икономически по-слабата страна. На практика ако се приеме, че тази разпоредба създава отделно основание за дължимост на възнаграждението по договора, по този начин в разрез с изискванията за добросъвестност се създава неравнопоставеност между правата на страните по договора в полза на търговеца и в ущърб на потребителя.

При тежест върху ищеца, по делото липсват доказателства да е налице пълно и точно изпълнение на задълженията му, въз основа на което да се приеме, че е възникнало основание за дължимост на уговореното с чл.25 от договора възнаграждение. Липсват основания да се приеме, че до сключване на договора се е стигнало благодарение съдействието и посредничеството на ищеца. Въобще не се е стигнало до сключването на предварителен или окончателен договор за предлагания имот, като не се установява дружеството да е съдействало за постигане съгласие между страните по продажбата, нито да е осигурило организационното обслужване на сделката. Посочените действия са предвидени като предпоставки за дължимост на възнаграждението на посредника. След като целта на договора не е постигната вследствие на фактическите действия на ищеца по изпълнение на поетите от него задължения (включващи, не само тези по свързване на страните по сделката, но и всички останали дейности по чл.1- чл.13 от договора, насочени към придобиване на недвижимия имот, то не би могло да се приеме, че ответникът дължи заплащане на уговореното възнаграждение.

С оглед на това иска следва да се отхвърли като неоснователен и недокозан.

При този изход на спора и отхвърляне на претенцията на основание чл.78,ал.3 ГПК в полза на ответника се дължат разноски, но такива не следва да му се присъждат. В настоящия случай ищеца е направила искане за присъждане на разноски в размер на 300 лв., съгласно представен списък по чл.80 ГПК. Съгласно т. 1 от Тълкувателно решение № 6/2012 от 06.11.2013 г. по тълк.дело № 6/2012 г. на ОСГТК на ВКС,,съдебни разноски за адвокатско възнаграждение се присъждат, когато страната е заплатила възнаграждението. В договора следва да е вписан начина на плащане – ако е по банков път, задължително се представят доказателства за това, а ако е в брой, то тогава вписването за направеното плащане в договора за правна помощ е достатъчно и има характера на разписка.“. В т. 1 от мотивите на посоченото Тълкувателно решение е разяснено, че когато възнаграждението е заплатено в брой, този факт следва да бъде отразен в договора за правна помощ, а самият договор да е приложен по делото. В този случай той има характер на разписка, с която се удостоверява, че страната не само е договорила, но и заплатила адвокатското възнаграждение. По делото е представено пълномощно ( лист. 29 ) с което Р. И. В. упълномощава адв. М. Д.- ЯАК, като в заповедното производство е представено пълномощно и договор за правна защита и съдействие с което е договорено възнаграждение в размер на 300 лв., платимо както следва 150 лв. на 23.05.2022 г. и 150 лв. преди първото заседание по исковото производство,но липсва удостоверяване,че сумата е платена,като не са представени други доказателства, удостоверяващи плащане на възнаграждението.

Предвид отхвърляне на претенция, разноски в полза на ищеца не следва да бъдат присъждани за заповедното и исковото производство.

Мотивиран от горното, Ямболският районен съд

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** предявения установителен иск, с правно основание чл.422, вр.чл.415, ал.1 ГПК, предявен от „Дитрейд- 99” ЕООД, ЕИК: \*\*\*, представлявано от управител и законен представител Д. И. П., със съдебен адрес в гр.Я., ул.“\*\*\*, чрез адв. С. Т.- ЯАК, за приемане за установено, че Р. И. В. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Я., със съдебен адрес в гр.Я., ул. „\*\*\*, чрез адв. М. Д.- ЯАК, че дължи на ищеца следните суми: сумата от 2000, 00 лв.- главница, представляваща дължимо незаплатено комисионно възнаграждение, по силата и при условията на сключен между страните договор за посредничество за покупка на недвижим имот от \*\*\* г., ведно със законната лихва върху главницата считано от датата на подаване на заявлението по чл.410 ГПК в съда- 28.04.2022 г. до окончателното изплащане на вземането и разноските в заповедното производство в общ размер на 340,00 лв.– предмет на Заповед № 566 за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК от 29.04.2022 г., издадена по ч.гр.д. № \*\*\* г.по описа на ЯРС, като неоснователни и недоказани.

**ОТХВЪРЛЯ** искането на ответника, за присъждане на съдебно-деловодни разноси за настоящата инстанция в размер на 300,00 лв., представляващи изплатено възнаграждение на адвокат по договор за правна защита и съдействие от 23.05.2022 г.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ЯОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Ямбол: \_\_\_\_\_