

РЕШЕНИЕ

№ 99

гр. С.З., 13.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – С.З., I ТЪРГОВСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и осми октомври през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Димитър М. Христов

Членове: Румяна Ат. Танева
Анна Т. Трифонова

при участието на секретаря Даниела М. Калчева като разгледа докладваното от Румяна Ат. Танева Въззивно търговско дело № 20255501000299 по описа за 2025 година

Обжалвано е решение № 696/17.07.2025г., постановено по гр.д. № 4317/2024г. по описа на Районен съд – С.З., с което е осъдена Н. П. М. да заплати на „С.Ц.И.” ЕООД сумата от 3 168 лв. с включен ДДС, представляваща 3 % от продажната цена от 105 615 лв. на недвижим имот, включен в регистър за огледи – приложен към Поръчка за покупка на недвижим имот от 02.07.2024г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на завеждане на исковата молба в съда на 30.09.2024г. до окончателното изплащане на дължимата сума; сумата от 45,58 лв., представляваща обезщетение за забава върху главницата от 3 168 лв. за периода от 24.08.2024г. до завеждане на исковата молба в съда - 30.09.2024г.; както и сумата от 886,72 лв., представляваща разноски по делото.

Въззивникът Н. П. М. излага доводи за неправилност и необоснованост на обжалваното решение. Направено е искане да се отмени решението и да се отхвърли предявения иск. Претендира разноските по делото.

Постъпил е отговор на въззивната жалба, с който въззиваемия „С.Ц.И.” ЕООД взема становище по направените в нея оплаквания. Излага подробни съображения. Моли да се потвърди решението на първоинстанционния съд.

Претендира разноски.

Съдът като обсъди събраните доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и като взе предвид становищата и доводите на страните намира за установено следното:

Пред първоинстанционния съд е предявен иск с правно основание чл. 51 от ТЗ, във вр. с чл. 79, ал.1 ЗЗД и чл. 86, ал.1 ЗЗД.

Ищецът „С.Ц.И.” ЕООД моли съдът да постанови решение, с което да осъди Н. П. М. да заплати на сумата в размер 3 168 лв. с ДДС, представляващо 3 % /три процента/ от продажната цена на имота в размер на 105 615 лв., посочена в Договора за поръчка за покупка на недвижим имот от 02.07.2024г., ведно с регистър за огледи към Поръчка от 02.07.2024г., представляващ нЕ.зделна част от договора, както и законната лихва върху посочената сума за времето от 20.08.2024г. /връчване на нотариалната покана/ до окончателното изплащане на дължимата сума. Претендира направените по делото разноски.

В срока по чл.131 ГПК ответницата Н. П. М. е подала писмен отговор, като оспорва иска и моли да бъде отхвърлен, като излага съображения.

По делото не е спорно, че ищецът „С.Ц.И.” ЕООД, с управител и едноличен собственик на капитала А.С. Г., е търговско дружество – Агенция за недвижими имоти, с основна дейност – осъществяване на посредничество по сделки с недвижими имоти. С Договор за франчайзинг от 18.01.2022г. /л.11-17 по делото/, сключен между „Е.Б.“ АД, в качеството си на франчайзодател и А.С. Г., в качеството ѝ на партньор, извършващ своята дейност чрез „С.Ц.И.“ ЕООД, страните се споразумели партньорът да осъществява деловата си дейност под следното име: „Е.С.Ц.“.

От представения по делото Договор за поръчка за покупка на недвижим имот от 02.07.2024г., ведно с Декларация-съгласие за обработване на лични данни на клиент /л.4 по делото/, се установява, че между „С.Ц.И.” ЕООД и Н. П. М. е възникнало валидно облигационно правоотношение относно посредничество при закупуване на недвижим имот, по силата на което ответницата, като възложител, е възложила на ищцовото дружество – Агенция за недвижими имоти, да посредничи за покупката на недвижим имот, като осигури консултант, който да представлява агенцията по тази поръчка, да подбере имоти за покупка, да предоставя информация на клиента съобразно публикуваните обяви и получените данни от продавачите, да информира

продавача за предоставена парична гаранция, да извършва дистанционни проверки за тежести на имота по електронен път в имотния регистър, да съдейства за договаряне на условията по предварителния договор, да организира огледи, да посредничи при закупуване на недвижим имот, посочен в Регистъра на предложените имоти, който е нЕ.зделна част от настоящия договор. Ответницата от своя страна поела задължението, съгласно т.5.1 от договора, да заплати посредническо възнаграждение в уговорения размер – 3% /три процента/ от продажната цена на имота, но не по-малко от 1000 евро, за всеки имот, за който е сключен предварителен договор. В т.5.4 от договора е уговорено, че при пълно неизпълнение, забавено или частично изпълнение от страна на клиента на задълженията му по т.4.5 и т.5.1, агенцията има право да развали поръчката едностранно с покана за доброволно изпълнение, изпратена на посочения от клиента адрес. Като в тези случаи клиентът дължи неустойка от 5% /пет процента/ върху покупната цена, представляваща неустойка за отговорност за вреди.

Видно от представения регистър за огледи към поръчка за покупка на недвижим имот /л.5 от делото/ и в изпълнение на задълженията си по т.2.2 от Договор за поръчка за покупка на недвижим имот от 02.07.2024г., агенцията, чрез неин служител – В.В., е организираща на ответницата Н. М. огледи на посочените в регистъра шест недвижими имота, измежду които е и апартамент, находящ се в гр. С.З., кв. ****, с площ: 56кв.м./49кв.м., местност: изток, с цена: 52 000 евро, с дата на извършен оглед: 04.07.2024г. В бланката за регистър за огледи с подпис срещу всеки оглед на недвижим имот, ответницата-клиент е удостоверила, че включените в регистъра имоти са ѝ предоставени за оглед от страна на агенцията. Това обстоятелство се потвърждава и от обясненията на ответницата по чл. 176 от ГПК.

По делото е представен и приет като доказателство Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.07.2024г. /л.57-58 по делото/, от който е видно, че ответницата – като купувач се е задължила да закупи от продавачите Ж.А.И. и Д.М.И. следния техен съсобствен недвижим имот, а именно: САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 68850.47.27.1.21, находящ се в гр. С.З., квартал „С.“, блок № 38, етаж 2, апартамент № 21, със застроена площ от 47,48 кв.м. Съгласно чл. 2 от предварителния договор страните са договорили продажната цена на горепосочения недвижим имот да бъде в размер на 54 000 евро или тяхната

лева равностойност по фиксинга на БНБ, а именно 105 615 лв.. Съгласно чл. 3 от предварителния договор страните са се задължили да сключат окончателен договор под формата на Нотариален акт най-късно до 31.07.2024г.

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот от 22.07.2024г. № 36, том VI, рег. № 13296, дело № 895/2024г. по описа на Нотариус Д.Н., с рег. № *** на НК и с район на действие РС – С.З. /л.9-10 по делото/, горепосоченият недвижим имот е продаден от Ж.А.И. и Д.М.И. на ответницата Н. П. М. за сумата от 105 615 лв., изплатени напълно по банков път.

По делото е представена Фактура № 0000000088/18.07.2024г. /л.6 по делото/, издадена от ищцовото дружество – с получател ответницата Н. М., с наименование на стока/услуга: Комисионна по Договор от 02.07.2024г., за сумата от 3 168 лв., представляваща посредническо възнаграждение в размер на 3% от продажната цена на имота, съгласно чл.5.1 от Договор за поръчка за покупка на недвижим имот от 02.07.2024г.

Видно от Нотариална покана от 06.08.2024г., рег.№ 2154, том 1, акт 56 на Нотариус Христо Спасов – рег.№ 121 на НК, ищецът е поканил ответницата в тридневен срок от получаване на поканата да заплати сумата от 3 168 лв.

По делото са изслушани свидетелските показания на П.В.К., Г.Й.Т. и М.В.С.

При така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Процесният договор за поръчка за покупка на недвижим имот от 02.07.2024г. попада в приложното поле на чл. 49-51 от ТЗ. Договорът за посредничество е абсолютна търговска сделка по смисъла на чл. 1, ал. 1, т. 4, предл. 2 от ТЗ. Касае се до дейност, упражнявана по занятие от търговец, който е специализиран в осъществяване на определени сделки или на сделки с определени обекти от гражданския оборот. Няма спор, че търговският посредник има правото на възнаграждение съобразно уговорката му с възложителя, ако посредникът е свързал страните по него (в този смисъл Определение № 383 от 25.05.2011 г. на ВКС по т. д. № 689/2010 г., I т. о., Определение № 690 от 21.10.2010 г. по т. д. № 328/2010 г. на I т. о. на ВКС). Предмет на договора за посредничество не е извършването на определена

работа, а постигането на определен резултат - свързване на страните за сключването на сделки. Договорът за търговско посредничество за сключване на договора за покупко-продажба на недвижим имот включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съглашение между страни по сделка, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота. Не е нужно посредникът да взема и непосредствено участие в преговорите по сделката, както и двете страни да изпълнят изцяло задълженията си по сделката. Достатъчно е сключването на сделката да е в резултат от това, че посредникът е поставил в контакт страните, както и е уговорено в горепосочения договор, сключен между страните.

В настоящия случай от свидетелски показания на П.К. – брокер в Агенция за недвижими имоти „Я.“, категорично се установява, че В.В. от „Е.“ се обадила по повод на нова оферта, която се предлага от „Я.“, за апартамент, находящ се в кв. С. № 3, бл. 38. Последвали два огледа на същия апартамент – един с ответницата, както и още един, но този път в присъствието и на дъщеря й. Поради това следва да се приеме за безспорно, че „С.Ц.И.“ ЕООД е изпълнило поетите към ответницата задължения да посредничи за покупката на недвижим имот, с оглед уговореното в процесния договор. Безспорно е, че в резултат на огледите се е стигнало до подписване на предварителен договор между ответницата като купувач и собствениците, като продавачи /представявани от Агенция „Я.“/, а след това и до сключване на окончателен договор за продажба на недвижим имот.

С оглед изложеното съдът намира, че между страните по делото е възникнало валидно облигационно правоотношение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот, по силата на който ответникът, дължи на „С.Ц.И.“ ЕООД, възнаграждение в размер и при условия, посочени в договора. Неоснователно е възражението на ответницата, че такова не се дължи, тъй като имота е закупен със съдействието на Агенция „Я.“, тъй като това категорично се опроверга от свидетелските показания на П.К.. Съобразно уговорката в чл.5.1 от процесния договор се дължи възнаграждение в размер на 3% от продажната цена на имота, но не по-малко от 1000 евро, за всеки имот, за който е сключен предварителен договор. В случая, размерът на дължимото възнаграждение следва да бъде определен от цената, посочена в нотариалния акт, която е 105 615 лв. или 3 % от 105 615 лв.

е 3 168 лв. Поради това предявеният иск за сумата от 3 168 лв. се явява основателен.

С оглед основателността на главния иск, основателен се явява и предявеният иск по чл. 86, ал. 1 от ЗЗД в размер на 45,58 лв. за периода от 24.08.2024г. до завеждане на исковата молба в съда – 30.09.2024г.

Предвид гореизложеното въззивният съд намира, че обжалваното решение е правилно и следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на делото Н. П. М. следва да заплати на „С.Ц.И.” ЕООД направените във въззивното производство разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 380 лв. /194,29 евро/

Съгласно чл.3-5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 година относно приемането на еврото от България, считано от 1 януари 2026 г. и Регламент (ЕС) 2025/1409 на Съвета от 8 юли 2025 година за изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98 по отношение на валутния курс към еврото за България, към настоящия момент официална парична единица е евро, равностойно на 1,95583 български лева. Поради това, горепосочената сума следва да се превалутира по правилата на чл. 12-13 от ЗВЕРБ, тъй като решението е постановено след 01.01.2026г.

Водим от горните мотиви, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 696/17.07.2025г., постановено по гр.д. № 4317/2024г. по описа на Районен съд – С.З..

ОСЪЖДА Н. П. М., ЕГН *****, с адрес гр. С.З., бул. **** да заплати на „С.Ц.И.” ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр.С.З., ***** направените във въззивното производство разноски за адвокатско възнаграждение **в размер на 194,29 евро /380 лв./**

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____