

РЕШЕНИЕ

№ 547

гр. Пловдив, 23.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VII СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Стефка Т. Михова

Членове: Николай К. Стоянов
Иванка П. Гоцева

при участието на секретаря Ангелинка Ил. Костадинова
като разгледа докладваното от Иванка П. Гоцева Въззивно гражданско дело
№ 20245300500519 по описа за 2024 година

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

Постъпила е въззивна жалба от Н. П. Г., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Пловдив, ул. ***, чрез пълномощника по делото адв. А. С., против Решение № 5215/22.12.2023 г., постановено по гр.д.№ 3559/2023 г. на Пловдивски районен съд, в частта, с която жалбоподателката е осъдена да заплати на „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 200839812, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Петко Д. Петков“ № 23, сумата от 1 356 евро с левова равностойност от 2 652,11 лева - главница, представляваща дължимо и незаплатено възнаграждение за осъществено посредничество по сключен между страните договор № 013706 за посредничество при покупка на недвижим имот от 06.12.2017 г., сумата от 416,43 евро с левова равностойност от 814,46 лева - обезщетение за забава за периода от 08.03.2020г. до 08.03.2023г. ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба в съда – 09.03.2023 г. до окончателното плащане. Със същото решение в нейна тежест са възложени и сторените от ищцовото дружество разноси: сумата от 242,06 лв. – съдебно-деловодни разноси и сумата от 904,97 лв. – разноси за един адвокат.

Първоинстанционното решение не е обжалвано и е влязло в сила в частта, с която ПдРС е отхвърлил иска за главницата за разликата над присъдените 1 356 евро с левова равностойност от 2 652,11 лева до пълния претендиран размер от 1 501,44 евро с левова равностойност от 2 936,56 лева, както и иска за мораторно обезщетение за забава за разликата над присъдените 416,43 евро с левова равностойност от 814,46 лева до пълния претендиран размер от 457,10 евро с левова равностойност от 894,01 лева.

Във въззивната жалба се навеждат доводи за неправилност на решението в атакуваната част поради необоснованост и нарушение на материалния закон. Твърди се, че решението е постановено при незадълбочен и едностранчив анализ на доказателствата по делото. Сочи, че уговореното с договора и претендирано от изпълнителя възнаграждение е несправедливо по размер. Прави възражение за неравноправност на клаузите на процесния договор за посредничество. Искането към въззивния съд е за отмяна на решението в обжалваната част и за постановяване на ново по съществото на правния спор, с което исковите претенции да бъдат отхвърлени.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор от въззиваемата страна „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД, чрез пълномощника му по делото адв. М. С., в който оспорва въззивната жалба и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение. Претендира разноси.

Пловдивският окръжен съд, след като провери обжалваното решение съобразно правомощията си по чл.269 от ГПК, прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК и обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срок, изхожда от легитимирана страна и е насочена срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, поради което се явява процесуално допустима.

При извършената служебна проверка на решението съобразно правомощията си по чл. 269, изр. първо от ГПК съдът намери, че същото е валидно и допустимо. Предвид горното и съгласно чл. 269, изр. второ от ГПК следва да бъде проверена правилността на решението по изложените във въззивната жалба доводи и при служебна проверка за допуснати нарушения на императивни материалноправни норми, като въззивният съд, като

инстанция по същество, се произнесе по съществуващия между страните правен спор.

Производството пред Пловдивския районен съд е образувано по предявени от „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД срещу Н. П. Г. обективно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 79, ал. 1 вр.чл. 286 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на сумата от 1501,44 евро с левова равностойност от 2936,56 лева, представляваща дължимо и незаплатено възнаграждение за осъществено посредничество по сключен между страните договор за посредничество при покупка на недвижим имот № 013706 от 06.12.2017 г. ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на исковата молба в съда – 09.03.2023 г. до окончателното изплащане на задължението и сумата от 457.10 евро с левова равностойност от 894,01 лева, представляваща обезщетение за забава върху главницата за периода от 08.03.2020 г. до 08.03.2023 г. В исковата молба се твърди, че на 06.12.2017 г. между страните е сключен договор за посредничество при покупка на недвижим имот, като ответницата възложила на ищеца да извърши посредническо съдействие за покупка на имот при определени параметри, срещу уговорено възнаграждение в размер на 2,4% с ДДС от цената на имота, посочена в предварителния договор, или ако няма такъв - от цената, посочена в Приложение № 1 към договора за посредничество, но не по-малко от 600 евро с ДДС – чл.3, т.1 от договора. Посредническото възнаграждение било дължимо в деня на подписване на предварителен договор за покупко-продажба или в деня на изповядване на сделката пред нотариус, когато няма предварителен договор. В изпълнение на договора ищецът осигурил оглед на имоти с посочените от ответницата параметри, а именно в гр. Пловдив, ж.к. Тракия, ***, секция „Б“, комплекс ***, собственост на „Интеркомплекс“ ООД, за което бил съставен протокол за оглед на недвижими имоти - Приложение №1 към договора за посредничество, подписан от ответницата. На огледа присъствали брокер на ищцовото дружество, ответницата, брокер и представител на „Интеркомплекс“ ООД. Ответницата харесала апартамент № 7 с цена съгласно комисионния договор от 62 560 евро, но въпреки това няколко дни след огледа заявила на ищцовото дружество, че няма да закупи имота. Това породило съмнение, поради което служител на ищцовото дружество направил справка в Агенция по вписванията и установил, че имотът, предложен от ищеца на ответницата, е закупен от последната с

нотариален акт на 26.03.2018 г., при продажна цена от 88 100 лева. Доколкото именно ищецът е осъществил връзката между купувача и продавача, в резултат на което е сключен нотариален акт, счита, че ответницата му дължи възнаграждение по договора за посредничество в размер на 1501,44 евро с левова равностойност от 2936,56 лева, формирано като 2,4% с ДДС върху цената на имота, указана в Приложение № 1 към договора - 62 560 евро. Претендира и обезщетение за забава в размер на 457,10 евро с левова равностойност от 894,01 лева за периода от 08.03.2020г. до 08.03.2023г., законна лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба – 09.03.2023 г. до окончателното плащане, както и разноски в производството.

В срока по чл. 131 ГПК ответницата е депозирала отговор на исковата молба, в който излага становище за неоснователност на предявените искове. Признава, че през през 2017 г. търсила да закупи жилище и се свързала с представител на ищеца по повод на апартамент в ж.к. „Тракия“, комплекс „****“ в гр. Пловдив. Твърди, че в деня на огледа присъствали представител на ищеца – брокер Д.Д., и на дружеството – собственик на апартамента, като бил извършен оглед само на апартамент № 1 от вх. „Б“ на комплекса. До окончателна сделка обаче не се било стигнало, тъй като не било постигнато съгласие относно цената. Посочва се, че след известно време брокерът на агенцията Д. бил посетил ответницата на работното ѝ място, взел личната ѝ карта, за да попълни бланка за оглед, както се били разбрали предварително преди огледа, и дал на Н. Г. да се подпише на бланката. Последната се била разписала, мислейки че бланката се отнася за огледа на апартамент № 1. Оспорва автентичността на частен документ, като твърди, че е извършено дописване на ап.7 в протокола за оглед. Сочи, че след няколко месеца лично била осъществила контакт със собственика на част от жилищата в комплекс „****“, който ѝ бил показал пет апартамента, и след постигната уговорка относно цената на имота тя и съпругът ѝ закупили апартамент № 7. Тази сделка ответницата посочва, че се била осъществила без каквото и да било съдействие от страна на „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД. Твърди, че сключването от нея близо четири месеца по-късно на договор за покупко-продажба на имота не било вследствие на действията на ищеца, че е уговорила лично със собственика по-ниска продажна цена и че договорът бил сключен вследствие на допълнителни преговори между страните, без представител на ищцовото дружество. Сочи, че след огледа на апартамент №

1 агенцията не продължила да ѝ оказва съдействие нито за закупуването на процесния имот, нито за някой друг. Оспорва ищцовото дружество да е изпълнило пълно и точно задълженията си по договора по намиране и предоставяне на подходящи предложения за покупко-продажба на недвижим имот от ответницата.

Първоинстанционният съд е уважил частично предявените иски, като е приел, че ищцовото дружество е изпълнило задължението си по сключения договор за посредничество, поради което му се дължи договореното възнаграждение и обезщетение за забава.

Съдът, като съобрази предметните предели на въззивното производство, очертани в жалбата и отговора, приема за установено от фактическа страна следното:

По делото няма спор между страните, а и от представените писмени доказателства се установява, че на 06.12.2017 г. между ответницата Н. П. Г., като възложител, и ищцовото дружество „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД, като изпълнител, е бил сключен договор за посредничество при покупка на недвижим имот № 013706/06.12.2017 г., по силата на който ищецът се е задължил да окаже посредническо съдействие - да проучи пазара на предлаганите за продажба недвижими имоти, да намери и предложи подходящ имот, отговарящ или близък до заданието на възложителя - тристаен тухлен апартамент в ж.к. Тракия, до 60 000 евро, да свърже възложителя с продавача, както и да съдейства на възложителя за сключване на предварителен договор и/или окончателен договор за покупко-продажба на недвижим имот. По силата на чл. 2, т.4 и чл. 3, т.1 от договора, при подписване на предварителен договор за предложен от изпълнителя имот, а ако такъв не се подписва - при нотариалното изповядване на сделката, възложителят се е задължил да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 2,4% с ДДС от продажната цена на имота, посочена в предварителния договор или ако не е сключен предварителен договор – от цената, посочена в Приложение №1 към договора за посредничество, но не по-малко от 600 евро с ДДС. Съгласно чл.2 и чл. 3 от договора, посредническата услуга включва посещение за оглед на имота или запознаване на възложителя с имота по друг подходящ начин, в това число чрез архитектурни проекти, строителна документация и други документи в

офиса на изпълнителя или строителя/инвеститора. При всяко получаване на оферта /предлагане на имот за покупка/, предложението се вписва в протокола за огледи, а възложителят се задължава да удостовери отправеното предложение, като се подпише в протокола. С подписа си възложителят декларира, че е получил офертата/предложението за закупуване на имота от „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД и дължи на последния възнаграждението, ако закупи имот, посочен в Приложение №1. В чл. 3, т.2 от договора страните се договорили, че възложителят няма право да води преговори с продавача на недвижимия имот без знанието и присъствието на изпълнителя за имотите, описани в приложението. На 08.03.2018г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот при цена от 56 500 евро, а на 26.03.2018 г. и окончателен договор, обективизиран в нотариален акт № 93, том I, рег.№ 2230, дело № 77/2018 г., съставен на 26.03.2018 г. от Ваня Генчева - помощник нотариус по заместване при нотариус Мариана Пиперкова-Атанасова, от който се установява, че ответницата и съпругът ѝ Ш.Я.А. са купили от „Интеркомплекс“ ООД жилище, апартамент № 7 в секция „Б“, с идентификатор 56784.540.1341.2.7, с площ от 77,18 кв.м., ведно с прилежаща изба № 7, с площ от 9,41 кв.м., припадащите се идеални части от общите части на сградата, както и ид.части от поземления имот, находящи се в гр. Пловдив, ***, вх. „Б“, ет.3, който имот съвпада с този, посочен в пункт 1 от Приложение № 1 към договора за посредничество, за сумата от 88 100 лв.

Спорът се свежда до това дали изпълнителят по договора за посредничество е осъществил необходимото съдействие, резултат от която дейност е финализирано сключването на конкретната сделка между възложителя и продавача на недвижимия имот.

По своята същност, договорът за посредничество има белезите на договор за поръчка, като последният е неформален и възнаграждение се дължи единствено при договаряне на такова. За да е основателен искът за заплащане възнаграждение по договор за поръчка следва да е установено, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора за посредничество и е изправна страна, както и че е уговорено възнаграждение, което не е платено от страна на ответника. Съгласно разпределението на доказателствената тежест в процеса по предявените искове, в тежест на ищцовото дружество е да докаже наличието на валиден договор за поръчка между страните, по който е изправна страна, вземането си за възнаграждение и мораторна лихва по

основание и размер, настъпването на падежа за плащане, а в тежест на ответницата е да докаже правоизключващите си възражения за неавтентичност на Приложение №1 към договора и за придобиване на имота в резултат от директно преговаряне.

Съвкупната преценка на събраните по делото доказателства обосновава извода, че по силата на представения по делото договор ответницата е възложила на ищеца да ѝ съдейства за придобиването на процесния недвижим имот. Предметът на договора е постигането на определен резултат – свързване на страните и подпомагането им да сключат договор чрез извършване на точно определени действия – селекция на подходящи имоти и логистична подкрепа до финализиране на сделката чрез изповядването ѝ в нотариална форма. Договорът е двустранен и възмезден – доверителят дължи възнаграждение, което е в размер на 2,4% с ДДС от цената на имота, посочена в предварителния договор, или ако няма такъв - от цената, посочена в Приложение №1 към договора за посредничество, но не по-малко от 600 евро с ДДС.

Ответницата прави възражение, че изявлението относно предложени имот - ап.7 в Приложение №1 – протокол за оглед не изхожда от нея, поради което е в нейна доказателствена тежест да докаже, че волеизявлението ѝ е било да подпише документа единствено за ап.1. Настоящият съдебен състав намира, че ответницата не е ангажирала доказателства в тази насока. От друга страна показанията на св. Д. следва да бъдат кредитирани като достоверни, тъй като възпроизвеждат преки впечатления – оспореният текст е лично попълнен от него, същите кореспондират с представения по делото единствен екземпляр от договора. Налага се изводът, че възражението е недоказано и договорът с Приложение №1 обвързва валидно страните.

Изправността на ищеца по договора се установява от ангажираните от него гласни доказателства за извършен подбор съобразно указанията на ответницата и проведения по нейно искане оглед на процесния имот. От показанията на св. Д. – брокер в ищцовото дружество се установява факта, че бил организиран оглед на два апартамента в ж.к. Тракия, в близост до магазин „Лидл“ на жена - клиент на агенцията. Огледът бил осъществен в присъствие на представител на продавача, като цената на имотите била около 62 000 евро. Договорът за посредничество ведно с протокола за извършените огледи бил

подписан от жената, на която показал апартаментите на мястото ѝ на работа. Показанията на св. Д. кореспондират на показанията на св. А.Н. – мениджър в „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД, която макар да не е възприела пряко действията по извършване на оглед на имота, споделя известна на нея информация за процесното събитие, казана ѝ от св. Д.. Съдът кредитира като достоверни показанията на водените от ищеца свидетели доколкото същите кореспондират на писменото доказателство - договор за посредничество и протокола за оглед към него. Показанията на водения от ответницата св. М.П. не установяват, че процесният имот не е бил огледан с посредничеството на ищцовото дружество, нито че придобиването му е било вследствие на допълнителни преговори между продавач и купувач, а не в резултат на оказаното от изпълнителя съдействие.

Предложеният от ищеца имот очевидно е съответствал на всички изисквания на ответницата, като се имат предвид предприетите от нея действия по придобиването му. Изпълнението на останалите задължения на ищеца във връзка с логистичната подготовка на предварителния и окончателния договор е осуетено от поведението на ответницата, която свързвайки се директно със собственика е придобила имота без посредничеството на агенцията.

Предвид изложеното следва изводът, че покупката на процесния имот от ответницата е станала именно в резултат от предоставената ѝ информация от посредника за предлагането на имота за продажба и извършения оглед на същия. Ето защо съдът намира, че са се сбъднали условията по процесния договор за посредничество, респективно, че на ищеца се дължи възнаграждение, определено по реда на чл. 3 от същия. Възнаграждението следва да бъде определено в размер на 2,4% с ДДС от цената на имота, посочена в предварителния договор за покупко-продажба /56 500 евро/, възлизащо на 1356 евро с легова равностойност от 2652,11 лева, изчислено на основание чл. 162 от ГПК.

Частично основателна е и акцесорната претенция за заплащане на обезщетение за забава. Съгласно клаузата на чл. 2, т.4 от договора възнаграждението се дължи в деня на подписване на предварителния договор за покупко-продажба или в деня на нотариалното изповядване на сделката, когато няма предварителен договор – в случая на 08.03.2018 г. доколкото на

тази дата е сключен предварителен договор за продажба. Ето защо от деня, следващ посочената дата, ответницата е изпаднала в забава и съгласно разпоредбата на чл. 86, ал. 1 от ЗЗД дължи на ищцовото дружество обезщетение за забава в размер на законната лихва. Размерът на същото върху главницата от 1356 евро с левова равностойност от 2652,11 лева за претендирания период 08.03.2020 г. - 08.03.2023 г. възлиза на 416,43 евро с левова равностойност от 814,46 лева, изчислено по реда на чл. 162 ГПК, която сума следва да се приеме за дължима от ответницата. С оглед правоувеличаващия ефект на подаването на исковата молба ответницата дължи и законна лихва върху главницата, считано от предявяване на иска.

Неоснователни са доводите за неравноправност на клаузите на чл.2 и чл.3 в договора за посредничество, на основание чл. 143, ал.2, т. 5 от Закона за защита на потребителите. Посочените разпоредби дефинират съдържанието на основните права и задължения на изпълнителя и възложителя по договора, т.е. същите се отнасят към определянето на основния му предмет, поради което и съгласно разпоредбата на чл. 145, ал. 2 от ЗЗП не подлежи на преценка за неравноправност. На същото основание не могат да бъдат разглеждани и доводите за несправедливост на размера на уговореното с договора и претендирано от изпълнителя възнаграждение.

Като е стигнал до същите изводи, районният съд е постановил правилно решение, което следва да бъде потвърдено.

По отговорността за разноски:

При този изход на спора и с оглед неоснователността на подадената въззивна жалба на жалбоподателя не се присъждат разноски. Същият следва да бъде осъден да заплати сторените от въззиваемата страна разноски за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 970 лв., съгласно договор за правна защита и съдействие №23 от 14.03.2024г.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение №5215 от 22.12.2023г., постановено по гр.д. №3559/2023 г. по описа на Районен съд – Пловдив, VI гр.с., в обжалваната част, с която Н. П. Г., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Пловдив, ул.

***, е осъдена да заплати на „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 200839812, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Петко Д. Петков“ № 23, сумата от 1 356 евро с левова равностойност от 2 652,11 лева - главница, представляваща дължимо и незаплатено възнаграждение за осъществено посредничество по сключен между страните договор № 013706 за посредничество при покупка на недвижим имот от 06.12.2017 г., сумата от 416,43 евро с левова равностойност от 814,46 лева - обезщетение за забава за периода от 08.03.2020г. до 08.03.2023г. ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба в съда – 09.03.2023 г. до окончателното плащане, сумата от 242,06 лв. – съдебно-деловодни разноски и сумата от 904,97 лв. – разноски за един адвокат.

Решението в останалата част, като необжалвано, е влязло в сила.

ОСЪЖДА Н. П. Г. с ЕГН ***** от гр. Пловдив, ул. ***, да заплати на „Кондор-Недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК 200839812, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. „Петко Д. Петков“ № 23, сумата от 970 лева - разноски по делото за въззивната инстанция.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____