

РЕШЕНИЕ

№ 222

гр. Бургас , 20.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, V ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ в
публично заседание на дванадесети април, през две хиляди двадесет и първа
година в следния състав:

Председател: Вяра Ив. Камбурова
Членове: Галя В. Белева
Александър Д. Муртев

при участието на секретаря Таня Н. Михова
като разгледа докладваното от Галя В. Белева Въззивно гражданско дело №
20212100500404 по описа за 2021 година

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

Образувано е по въззивна жалба на ВЛ. СТ. ДЮЛГ., ЕГН *****, чрез адв.
Ивайло Найденов, съдебен адрес: гр.Бургас, ул.“Морска“ № 4, ет.1, против Решение № 8 от
08.01.2021г. по гр.д.№ 4913/2020 г. по описа на Районен съд – Бургас.

С последното ВЛ. СТ. ДЮЛГ. е осъден да заплати на “ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ”
ЕООД, с ЕИК 204655172, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „К. Фотинов“
№ 19, сумата от 870 лв., представляваща дължимо възнаграждение по договор за
посредничество от 11.11.2019 г., ведно с лихва за забава от подаване на исковата молба –
24.08.2020 г. до окончателното изплащане на задължението, както и сумата от 142,15 лв. –
разноски по делото.

С решението е отхвърлен иска на “ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ” ЕООД, за осъждане на
ответника да заплати сумата от 2900 лв., представляващи неустойка по чл. 5 от договора за
посредничество от 11.11.2019 г., ведно със законната лихва върху главницата от подаване на
исквата молба до окончателното изплащане.

“ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ” ЕООД е осъдено да заплати на В.Д. сумата от 384,62 лв.,
представляващи направените по делото разноски.

Въззивникът изразява недоволство от постановеното решение в частта, с която са
уважени предявените претенции и претендира отмяната му в тази част, с постановяване на
въззивно решение, с което исковете за възнаграждение за договор за посредничество и за

обезщетение за забавено плащане да бъдат отхвърлени. Претендира разноски.

Твърди се, че решението на районния съд е неправилно и необосновано. Поддържа, че в процесния договор липсва подпис на въззивника, тъй като мястото за подписа на възложителя е празно. Изразява несъгласие с извода на съда, че претенцията е основателна, тъй като по делото не са ангажирани доказателства за изпълнение задължението на ищеца да осъществи контакт между продавача и купувача, т.е. не е налице посредничество. Твърди, че от показанията на свидетеля Д.Г. се установява, че именно той е свързал страните по процесния договор за продажба на недвижим имот, които до този момент не са се познавали. Съдът неправилно е кредитирал показанията на свидетеля Г., защото същите не доказват изпълнение от страна на ищеца по договора.

Заявява, че процесният договор за посредничество попада в приложното поле на чл.49-51 от ТЗ и търговският посредник има право на възнаграждение само ако е свързал страните по сделката, цитира относима съдебна практика. Твърди, че предмет на договора не е извършването на определена работа, а постигането на определен резултат, а именно свързване на страните за сключване на сделка, което е посочено и в разпоредбата на чл.1 от процесния договор. Достатъчно е като резултат от посредничеството да се е стигнало до сключване на сделка, и в тази връзка изразява несъгласие с извода на съда, че осъщественият оглед, за който съответно не е съставен протокол, установява осъществяване на посредничество.

Посочва, че изхождайки от чл.20 ЗЗД и тълкуването на договорните клаузи, задълженията на посредника да извършва огледи, да извършва проверка за тежести, да извършва консултации, са само част от изпълнението по договора, но не и пълно изпълнение, до което се стига след сключване на сделка в резултат на посредничеството на изпълнителя. Правото на възнаграждение по договора не произтича само от частичното изпълнение по него, изразяващо се оглед на имота, за да бъде обоснован извода, че възложителят трябва да плати възнаграждение за пълно изпълнение, така както претендира ищцовото дружество.

Въззивникът сочи, че дори и да се приеме, че ищецът е изпълнил задължението си за посредничество и е свързал страните по последвалия договор за покупко-продажба, то въпросната сделка не е осъществена през времетраенето на договора за посредничество, тъй като същият е прекратен преди покупката на имота. С прекратяването на договора, страните не си дължали взаимни престации по него.

В допълнение посочва, че представеният договор съдържа неравноправни клаузи, което го прави нищожен, а районният съд изобщо не е обсъдил възраженията в тази насока. Договорът не отговаря на изискването за добросъвестност и води до неравновесие в правата и задълженията на изпълнителя и възложителя, тъй като въззивникът не е имал възможността предварително да се запознае с клаузите по договора, да прецени последиците от неговото сключване с оглед качеството му на потребител, както и го задължава при неизпълнение да заплати необоснован висок размер на неустойка, дори без да е получил услуга от търговеца и то след прекратяване на договора.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от адв.

Димка Тортоланова – процесуален представител на “ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ” ЕООД, с ЕИК 204655172, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „К. Фотинов“ № 10, съдебен адрес: гр.Бургас, ул.“Поп Георги“№ 5, ет.2, С него жалбата се оспорва като неоснователна. Въззиваемото дружество счита, че правилно, на основание събраните доказателства, преценени в съвкупност и в цялост, съдът е уважил исковите претенции. Действително в графата „възложител“ липсвал подпис, но такъв бил изпълнен срещу сумата от 2500 лв. в текста на договора, и този подпис не бил оспорен. Макар и да не е подписан на обозначеното за това място, наличието на подпис срещу цената и описанието на имота е доказателство за сключването на договора. Представеното по делото уведомление от ответника до ищеца, с което е направено изявление за прекратяване на договора за посредничество също е доказателство за наличието на облигационно правоотношение между страните.

Иска от съда въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а решението да бъде потвърдено. Претендира разноски.

По допустимостта:

Въззивната жалба е подадена против подлежащ на обжалване съдебен акт, в законоустановения срок, от надлежно упълномощен представител на страна, която има правен интерес да го обжалва. Жалбата отговоря на изискванията на чл.260 и чл.261 ГПК и е допустима, поради което следва да бъде разгледана по същество.

Като взе предвид становищата на страните, въз основа на събраните по делото доказателства и относимите разпоредби на закона, Бургаският окръжен съд приема следно.

Първоинстанционното производство е образувано по искова молба, подадена от “Пропърти блек сий” ЕООД гр.Бургас против В.С. Д. от гр.Бургас, с която са предявени следните искове:

1/ за осъждане на ответника да плати на ищеца сумата от 870 лв., представляващи неплатено възнаграждение по договор за посредничество от 11.11.2019г., както и неустойка в размер на 2900 лв., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждането на делото. Претендират се разноски.

Ищцовото дружество твърди, че на 11.11.2019г. между страните бил сключен писмен договор за посредничество, съгласно който ответникът възложил организацията на огледи и посредничеството при закупуване на недвижим имот срещу възнаграждение съгласно т.3.3 от договора- 3% от окончателно договорената продажна цена. Възнаграждението се дължало и в случай, че възложителят, негов близък или друго свързано с него лице по смисъла на ТЗ закупи недвижим имот, предложен от изпълнителя или сключи друг вид договор, който му дава право да ползва имота, в резултат на което придобие правото на собственост или друго вещно право върху имота. В чл.3.1 от договора ответникът декларира, че не е получил оферта от друг източник за представения му за оглед имот.

Към момента на подписването на договора бил организиран и извършен оглед, понеже ищцовото дружество имало търговски обект, който отговарял на изискванията на ответника- магазин в гр. Бургас, ул. “Хан Аспарух“ 055, с площ в договора 19 кв.м. Ответникът извършил оглед на имота и оставил у управителя на ищцовото дружество

впечатление за проявен интерес. След огледа ищцовата страна не била търсена за повече информация или за извършване на сделка. На 11.02.2020г., управителят на ищцовото дружество получил уведомление от ответника, че прекратява подписания договор за посредничество от 11.11.2019г. На 13.03.2020г., след извършвани справки в търговския имотния регистър, било констатирано, че ответникът е сключил договор за продажба на процесния имот. Сочи, че исковата сума, представляваща възнаграждение за осъщественото посредничество е изчислена съобразно обявената в нотариалния акт продажна цена- 3% от 29000 лв. Ангажира доказателства. Претендира разноски.

Ответникът е представил своевременно отговор, с който оспорва исковете като неоснователни. Заявява, че процесния договор не е подписан от него. Уточнява, по повод указанията на съда /молба на л.35 от делото на БРС/, че не оспорва авторството, а оспорва договора като неотносим към делото, защото не е подписан от ответника. Не било ясно дали имота, описан в договора е идентичен с този, предмет на нотариалния акт /не бил конкретизиран етажа, кадастралния идентификатор, продажната цена се разминавала с тази, фигурираща в нотариалния акт/. Признава, че между страните имало устна уговорка, която обаче не отговаряла на съдържанието на представения по делото договор. Ответникът потърсил съдействие от управителя на ищцовото дружество, който заявил, че би могъл да му помогне, но не предприел каквито и да било действия в тази връзка. Ищецът не изпълнил нито едно от задълженията си по договора, поради което за ответникът не възниквало задължение да заплати комисионна. За 3 месеца не били организирани, насрочени и проведени огледи на имоти, не било проведено проучване на пазара, сравнение за цените, проверка на тежести. Не бил осъществен контакт с потенциални продавачи, нито между продавача и купувача, т.е. не било извършено твърдяното посредничество. Сочи, че се е свързал с продавача чрез трето лице, техен общ познат, като преговорите били директни и без абсолютно никакъв принос от страна на ищцовото дружество. Предвид бездействието на ищеца, ответникът прекратил едностранно договора, а продажбата на процесния имот била осъществена след прекратяването на договора за посредничество. Изтъква, че след прекратяването на договора страните не си дължат каквито и да било престации. На следващо място, при условията на алтернативност твърди, че договора за посредничество съдържа неравноправни клаузи, поради което е нищожен. Нарушено било правото на ответника да получи информация за предоставената услуга и нейната стойност, която представлява дължимото възнаграждение и начина на определянето му, правото му на защита срещу риск от услуга, която може да застраши имуществото му, както и правото на защита на икономическите му интереси при ползване на услуга при нелоялна търговска практика и неравнопоставени договорни условия. Договорът не отговарял на изискването за добросъвестност и водил да значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца и потребителя, като му налагал приемането на клаузи, с които той нямал възможност да се запознае предварително, не му позволявал да прецени икономическите последици от сключването му, като го задължавал и при неизпълнение на негови задължения да заплаща необосновано висока неустойка, включително без да е получил услуга от търговеца. Затова договорът бил нищожен на основание чл.146, ал.1 вр. с ал.2

ЗПП и вр. чл.289 ТЗ. Моли исковете да бъдат отхвърлени. Претендира разноски.

За да уважи предявения иск за възнаграждение по договора за посредничество, първоинстанционният съд е приел за безспорно установено между страните сключването на процесния договор, който бил подписан от ответника, макар и не на посоченото в договора място за възложителя, а срещу сумата от 25000 евро в текста на документа, като е отчетено, че ответникът не оспорва авторството на този подпис. Приел е също, с оглед разпоредбата на чл.3.1 от договор за посредничество, че подписът удостоверява, че имотът е бил предоставен на ответника за оглед. Констатирал е, че на 11.02.2020г. възложителят оттегил поръчката и било направено изявление за прекратяване на договора за посредничество. Това изявление е ценено от съда като извънсъдебно признание на факта, че страните са били обвързани от договора за посредничество. Преценил е, че показанията на разпитаните свидетели, водени от страните, касаят различни факти, поради което ги е счел за безпротиворечиви, поради което ги е кредитирал- тези на св.Г. установявали осъществяването от ищеца посредничество, което установявало, че последният е изправна страна по договора, а установеното от показанията на св.ГГ., че той е запознал продавача и купувача, не изключват нито предния извод, нито отговорността на възложителя по договора за поръчка. С осъществяването на контакта между продавача и купувача, дружеството посредник изпълнило поетите в т.2.2 от договора за поръчка задължения. Посочил е, че прекратяването на договора не води до правото на намаляване на възнаграждението или неговата недължимост у съгласно т.4 от договора. Затова е счел, че възнаграждението се дължи изцяло, независимо, че последващи действия по посредничество и съдействие не били извършени от изпълнителя.

Искът за неустойка е отхвърлен, като клаузата е счетена от съда за нищожна, поради противоречие с добрите нрави. В тази му част решението не е обжалвано и е влязло в сила, поради което не е предмет на въззивната проверка.

При служебната проверка на обжалвания съдебен акт /в частта за възнаграждението по договора за посредничество/ въззивната инстанция намира, че решението не страда от пороци, водещи до неговата нищожност или недопустимост. Същото е постановено от законен състав на съда, в законоустановената форма и съдържа реквизитите по чл.236, ал.1 ГПК. Решението е постановено по допустим иск, в пределите на търсената защита. Неправилната правна квалификация на договора /като такъв за поръчка по чл.280 и сл. от ЗЗД, вместо като договор за посредничество по чл.49 и сл. от ТЗ/ не води до извод за недопустимост на иска, тъй като съдът се е произнесъл по правно релевантните факти, заявени в исквата молба.

По същество обжалваното решение е правилно.

Районният съд е обсъдил обстойно и задълбочено поотделно и в тяхната съвкупност всички събрани по делото доказателства- писмени и гласни, при което фактическата обстановка е установена правилно както в безспорната между страните част, така и в спорните ѝ части. Въззивната инстанция споделя изцяло както фактическите, така и правните изводи на районния съд, поради което не е необходимо отново да обсъжда събраните по делото доказателства и да формулира въз основа на тях идентични фактически

изводи, а на основание чл.272 ГПК препраща към мотивите на първоинстанционното решение.

Оплакванията в жалбата са неоснователни.

От събраните по делото доказателства /договор на л.6-7/, се установява, че между страните е сключен писмен договор за посредничество по смисъла на чл.49 ТЗ, съгласно който ответникът е възложил на ищцовото дружество да организира огледи и да посредничи при закупуването на описаните по-долу недвижими имоти срещу възнаграждение, дължимо на основание т.3.3 от договора. Изпълнителят е поел задължение /т.2.1./ да предостави посочените по-долу имоти и да осигури организационното обслужване на огледите, като при избор на някой от тях и преди сключването на предварителен и окончателен договор за продажба да извърши проверка за тежести на избрания имот, да подготви предварителния договор и да консултира възложителя при окомплектоването на документите, които обичайно се изискват за сключването на окончателния договор /т.2.2/. Същевременно възложителят се е задължил да се подписва съгласно т.1 от предмета на договора при всеки извършен оглед, като с подписа си декларира, че имотът е предоставен за оглед и че не е получил офертата от друг източник, освен от изпълнителя /така- т.3.1/. Освен това е поел задължение да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 3 % от окончателно договорената продажна цена на имота по предварителния договор, което възнаграждение се изплаща в деня на подписването на последния.

Според уговореното в т.3.3 възнаграждението се дължи и в случай, че възложителят, негов близък или друго, свързано с него лице по смисъла на ТЗ закупи недвижимия имот, предложен от изпълнителя или сключи друг вид договор, който му дава право да ползва имота, в резултат на който придобие правото на собственост или друго вещно право върху имота.

Съгласно т.4 от договора за посредничество, отказът на възложителя от гарантираното с договора обслужване, осигурено от изпълнителя не е повод за намаляване или неплащане на възнаграждението по т.3.3, а същото се дължи поради самия факт на свързване на страните по сделката.

Несъстоятелно е поддържаното и във въззивното производство оплакване, че договорът не е подписан от въззивника, в качеството му на възложител. В договора празно /неподписано/ е мястото, отредено за изпълнителя /т.е. за ищеца/. От изписаните три имена под подписа на възложителя и положения печат на ищцовото дружество, може да се направи обоснован извод, че управителят на ищцовото дружество се е подписал на мястото, предназначено за подпис на възложителя /т.е. ответника/. Това обаче не означава, че договорът не е подписан от ответника. Видно е, че негов подпис се намира непосредствено след ръкописния текст под т.7 от договора „***- магазин 19 кв.м.- 25000 евро, който подпис удостоверява предлагането на посочения в договора имот за оглед на ответника /така- т.3.1/. Тъй като подписът не е оспорен по отношение на неговата автентичност, въпреки дадените от съда указания за уточняване възражението на ответника, а същият е изпълнен след съдържанието на договора, налага се еднозначен извод, че договорът е подписан от ответника.

Неоснователно е и второто оплакване в жалбата, че ищецът не е изпълнил основното си задължение по договора, а именно- да осъществи контакт между купувача и продавача. Задължението на изпълнителя по договора „да посредничи“ се тълкува от въззивника изключително стеснително. Предметът на този договор, както е посочил и въззивника, включва постигането на определен резултат, а именно- свързването на страните по сключването на сделки. Този резултат в случая е постигнат с предлагането на конкретния имот, описан в договора за посредничество, от изпълнителя на възложителя, като по този начин страните по договора за продажба са били свързани. Възложителят изрично е декларирал с подписа си /виж т.3.1, изр.2/, че не е получил офертата от друг източник, освен от изпълнителя, поради което и с оглед извършения оглед /в тази насока са показанията на св.Г., от които по несъмнен начин се установява, че именно той е свързал продавача с ищцовата страна, както и че ищцовата страна е водила ответника на оглед на имота/ се установява по несъмнен начин, че още на 11.11.2019г. ищецът е изпълнил задължението си по договора. Никъде в договора не съществува задължение на изпълнителя да осъществи контакт между страните, т.е. среща между тях, нито да осъществи останалите действия във връзка с организационното обслужване на сделката преди възложителят да посочи пред изпълнителя, че е избрал конкретен имот /виж т.2.2/, а в случая въззивникът не е сторил това. Това, че след като е извършил оглед на имота, предложен му от посредника в изпълнение на договора за посредничество и с цел да избегне плащането на възнаграждението по този договор, възложителят е потърсил съдействието на св.ГГ. за осъществяването на среща с продавача /в тази насока се възприемат от съда показанията на св.Г., че договорът за продажба е сключен без посредничеството на ищцовата страна/ сочи на недобросъвестно поведение на въззивника /чл.12 ЗЗД/, от което същия няма право да черпи права. В тази връзка следва да се отбележи, че декларацията на ответника, че имотът му е предоставен само и единствено от ищцовата страна, удостоверена с подписа на ответника до ръкописно изписания текст с адреса на имота и неговата цена /които припокриват изискването на т.3.1, изр.1 от договора, която клауза не изисква съставянето на нарочен протокол за оглед/, не може да бъде опровергано с показанията на св.ГГ., нито на св.Г., предвид изричната забрана на закона за това- чл.164, ал.1, т.6 ГПК.

Ето защо, неоснователни са и оплакванията, че ищецът не е изпълнил всички свои задължения по договора. Няма съмнение, че въззивникът не е заявил пред посредника избора си на процесния имот /няма твърдения в тази насока/, нито е поискал осъществяване на среща с продавача и евентуални преговори за корекция на цената, поради което за ищеца не са възникнали задълженията по т.2.2 от договора за посредничество.

Несъстоятелно е и оплакването, че договорът за продажба /нотариален акт на л.8, с дата 13.03.2020г./ е сключен след прекратяването на договора за посредничество. Ищцовата страна не оспорва, че е получила писмено изявление от ответника за прекратяването на договора /по нейни признания това е станало на 11.02.2020г./. Това изявление на възложителя обаче няма за последица прекратяването на договора, както счита въззивника, тъй като основното задължение на посредника по договора вече е бил изпълнено- на 11.11.2019г. ищецът е свързал продавача и купувача като е предоставил на ответника

процесния имот за оглед. В случая ответникът е неизправната страна по този двустранен договор и не разполага с правото по чл.87 ЗЗД да го развали едностранно, още повече, че в случая съществената част от изпълнението вече е била налице.

Неоснователно е и оплакването, че договорът е нищожен поради наличието на неравноправни клаузи в него. Вярно е, че районният съд не е изпълнил задължението си по чл.236, ал.2 ГПК да обсъди това възражение на ответника, но това обстоятелство не е основание за отмяна на съдебното решение, а пропускът следва да бъде отстранен от въззивната инстанция.

Съгласно чл.145, ал.2 ЗЗП, преценяването на неравноправната клауза в договора не включва определянето на основния му предмет, както и съответствието между цената или възнаграждението, от една страна, и стоката и услугата, която ще бъде доставена или извършена в замяна, от друга страна, при условие че тези клаузи на договора са ясни и разбираеми. В случая, клаузата на т.3.3 от договора /изр.1 и изр.2/ е абсолютно ясно и разбираема, поради което е изключена от преценката за неравноправност по чл.143 ЗЗП. Същевременно това, че клаузата за неустойка е приета за нищожна от страна на районния съд поради противоречие с добрите нрави, не влече нищожност на целия договор- така чл.26, ал.4 от ЗЗД.

При така установената фактическа обстановка, въззивната инстанция приема, че между страните е налице валиден договор за посредничество, по който ищцовото дружество е изправна страна, поради което за ответника е възникнало задължение да изплати дължимото му възнаграждение съгласно т.3.3, изр.2 от договора, тъй като е закупил процесния имот, макар да се е отказал от организационното обслужване на сделката от страна на ищеца.

Ето защо искът за установяването на вземането за главницата, представляваща възнаграждение по договора за посредничество е основателен и следва да се уважи, ведно с акцесорната претенция за обезщетение за забава.

Тъй като изводите на въззивната инстанция съвпадат с тези на първоинстанционния съд, решението на последния следва да бъде потвърдено в обжалваната част.

Предвид изхода на делото на въззивника не се дължат разноски. Същият дължи на въззиваемото дружество разноските за въззивната инстанция, които с оглед приложения договор за правна защита са в размер на 330 лв. и за заплатени при сключването му.

На основание чл.280, ал.3 ГПК настоящото решение е необжалваемо.

Мотивиран от изложеното и на основание чл.271, ал.1, предл.1 ГПК, Бургаският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 8 от 08.01.2021г. по гр.д.№ 4913/2020 г. по описа на Районен съд – Бургас.

ОСЪЖДА ВЛ. СТ. ДЮЛГ., ЕГН ***** с адрес гр.Бургас, ул.“Константин Фотинов“ №35а, ет.3, **ДА ЗАПЛАТИ** на “ПРОПЪРТИ БЛЕК СИЙ” ЕООД, с ЕИК 204655172,

със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „К. Фотинов“ № 19, сумата от 330 лв. /триста и тридесет лева/, представляващи деловодни разноси- адвокатско възнаграждение по в.гр.д.№404/21г. по описа на БОС.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____