

РЕШЕНИЕ

№ 3180

гр. София, 15.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Калина А.стасова

Членове: Темислав М. Димитров
Теодора Анг. Карабашева

при участието на секретаря Мария Т. Методиева
като разгледа докладваното от Калина А.стасова Въззивно гражданско дело
№ 20231100504010 по описа за 2023 година

Производството е по чл. 258 – чл. 273 ГПК.

С Решение № 20051768 от 04.08.2022 г. го гр.д. № 20252/2019 г. по описа на СРС, 142 с-в е отхвърлен като неоснователен предявения от „И.“ АД срещу А. К. Г. иск по чл.79, ал.1 ЗЗД вр. чл.51 ТЗ за осъждане на А. К. Г. да заплати на „И.“ АД сумата от 100.00 лв., предявена като частичен иск от сумата 3 698,40 лв., представляваща дължимо възнаграждение по договор за посредничество, сключен на 23.10.2018 г.

Срещу постановеното съдебно решение е депозиран въззивна жалба от ищеца „И.“ АД. Излага съображения, че обжалваното решение е неправилно и постановено в нарушение на материалния закон. Посочва, че погрешно районният съд е тълкувал клаузите на чл.4.3 и т. 6 от Договора не били обвързани с цената на имота, посочена в регистъра. В конкретния случай следвало да се вземе предвид именно цената в Договора за обслужване, след като не бил подписан предварителен договор, а именно сумата 129 500 евро, спрямо която следвало да бъде определено и дължимото възнаграждение на посредника.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от ответника А. К. Г.. Оспорва твърденията на въззивника, че възнаграждението се определяло въз основа на цената посочена в Договора за обслужване. Съгласно договора продажна цена следвало да се има предвид цената посочена в нотариалния акт каквито изводи е възприел и СРС при постановяване на решението си.

Съдът, като обсъди доводите във въззивната жалба относно атакувания съдебен акт и събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

Жалбата е подадена в срок и е допустима. РазгледА. по същество, съдът намира същата за неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалвА.та му част, като по остА.лите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните - т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

При извършената проверка по реда на чл.269, предл. 1 от ГПК, съдът установи, че обжалваното решение е валидно и допустимо, поради което съдът дължи произнасяне по съществото на правния спор в рамките на доводите, заявени с въззивната жалба, от които е ограничен, съгласно нормата на чл. 269, предл. 2 от ГПК.

Настоящият въззивен състав намира, че решението на СРС е правилно, като на основание чл. 272 ГПК препраща към подробните мотиви, изложени от първоинстанционния съд. Независимо от това и във връзка с доводите във въззивната жалба е необходимо да се добави и следното:

За да постанови решение в обжалвания смисъл, СРС е приел, че във връзка с продажбата на имота, за която ищецът е бил посредник е дължимо възнаграждение от стрА. на ответника, което е в договорен размер от продажната цена посочена в нотариалния акт. Последното, доколкото между страните по сделката не е бил сключен предварителен договор, в който да е била посочена различна цена, а в сключения договор за посредничество такава не е налице. За обосноваване на този извод съдът е приел, че в регистъра на предложените имоти от 24.10.2018 г. също не е посочена продажна цена на имота, която да е релевантна и меродавна за определяне размера на дължимото възнаграждение на посредника във връзка със сключената сделка.

Решението е правилно.

Договорът за посредничество е уреден в чл. 49 - чл. 51 от ТЗ като търговска сделка, по силата на която търговският посредник по занятие посредничи за сключване на сделки, имайки право да иска възнаграждение било само от едната, било и от двете страни според уговорката им.

За да се приеме, че възнаграждението на търговския посредник е дължимо, е необходимо да се установи изпълнило ли е ищцовото дружество точно и съгласно уговорките в договора поетото задължение за оказване на съдействие при покупка на описания в договора за посредничество недвижим имот.

В случая не се спори и се установява, че между страните е сключен Договор за обслужване на купувач от 24.10.2018 г., съгласно който възложителят „И.“ АД посредничи при придобиването на имот, представен от „И.“ АД, в полза на Ж.П.Г. и А. К. Г. срещу възнаграждение, определение в чл. 4.3 от Договора. В чл. 4.3(1) от Договора е уговорено, че купувачът се задължава да заплати на „И.“ АД еднократно възнаграждение при придобиване на имот, представен от „И.“ АД в деня на сключване на предварителен договор, а ако такъв не се подписва в деня на придобиване на имот, представен от „И.“ АД. Договорено е, че размерът на възнаграждението без ДДС е 3% от продажната цена на имота, но не по-малко от 600 евро.

В чл.6 от Общите условия към Договор за обслужване на купувач от 24.10.2018 г. е посочено, че **„продажна цена“** означава цената, посочена в предварителен договор за покупко-продажба на имота, ако е сключен в присъствието на „И.“ АД, а иначе цената посочена в договора за посредничество, като, ако такава цена не е посочена се взема предвид цената, посочена в нотариалния акт или друг документ за придобиване.

Съответно, в чл. 8 от Договора за обслужване на купувач от 24.10.2018 г. страните уговорили, че Регистърът на предложените имоти и отчетът за пазарното предлагане са неразделна част от Договора за обслужване на купувач от 24.10.2018 г.

Установява се, че в регистъра на предложените имоти, приложен към Договора е бил представен от „И.“ АД на купувачите апартамент в гр. София, кв. **** при цена 129 500 евро.

Установява се, че на 08.11.2018 г. бил сключен Договор за гаранция с Ж.П.Г. и А. К. Г., купувачи и Д.И.К., продавач, по силата на който купувачът предоставил гаранция за закупуване на апартамент в гр. София, кв. **** на стойност 125 000 евро.

Съответно, на 08.11.2018 г. бил подписан Анекс към Договор за обслужване на купувач от 24.10.2018 г., съгласно който чл. 4.3(1) от Договор за обслужване на купувач от 24.10.2018 г. се променя, като купувачът се задължава да заплати на „И.“ АД еднократно възнаграждение при придобиване на имот, представен от „И.“ АД в деня на сключване на Договор за покупко-продажба в нотариална форма.

Установява се, че на 27.11.2018 г. бил подписан анекс № 1 към Договор за гаранция от 08.11.2018 г., с който бил удължен срока за закупуване на имота.

Установява се, че на 10.12.2018 г. бил подписан Анекс към Договор за обслужване на купувач от 24.10.2018 г., съгласно който чл. 4.3(2) от Договор за обслужване на купувач от 24.10.2018 г. се променя, като комисионното възнаграждение към „И.“ АД е в размер на 3% и следва да бъде изплатено до 2 дни след нотариалното изповядване на сделката.

Установява се, че на 18.12.2018 г. бил подписан анекс № 2 към Договор за гаранция от 08.11.2018 г., с който била променена продажната цена на 130 000 лева.

Установява се, че на 18.12.2018 г. с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 93, том II, рег. № 17109, дело № 267 от 2018 г. Д.И.К. е продала на А. К. Г. апартамент в гр. София, кв. Бояна, ул. **** при продажна цена от 122 000 лева.

С оглед на горното правилно районният съд е приел, че сключеният между страните договор е за посредничество, като приложение следва да намерят разпоредбите на чл. 49 и сл. от ТЗ.

Предмет на договора за посредничество, както и страните са наименовали процесния, е преследването на особен резултат - свързване на страните и подпомагането им да сключат договор. Договорът за посредничество не предполага постигане на определен резултат - именно по това той се различава от договора за изработка. Достатъчно е сключването на сделката да е резултат на това, че посредникът е свързал страните по нея.

В случая, съдът приема, че със сключване на анексите от 10.12.2018 г. и от 08.11.2018 г. са променени клаузите на чл. 4.3(1) и чл.4.3(2) и чл. 6 от Договора за обслужване на купувач от 24.10.2018 г., като вече в тях не се употребява израз „продажна цена“, а единствено се урежда размера на възнаграждението /3%/ и срока за плащане – „в деня на подписване на договор за покупко-продажба в нотариална форма“ и след това на „до 2 дни след нотариалното изповядване на сделката.“. С посочените изменения на договора страните не са посочили основата, върху която се изчислява възнаграждението на посредника.

В случая се спори относно приложението на клаузите на чл. 4.3(1) и чл. 4.3(2) и по точно относно това как следва да се изчисли възнаграждението. При наличие на спор относно точния смисъл на договорни клаузи, съдът тълкува договора съгласно изискванията на чл.20 ЗЗД, издирвайки действителната обща воля на страните; тълкувайки отделните уговорки във връзка едни с други и всяка една в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора, обичаите в практиката и добросъвестността.

При спазване посочените правила съдът тълкува договора, изхождайки не от буквалния смисъл на текста, а от смисъла, следващ от общия разум на изявлението; доколко буквалният текст изразява действителната обща воля на страните и как следва да се тълкува отделната уговорка предвид систематичното ѝ място в договора и общия му смисъл. При тълкуването на неясни клаузи следва да се има предвид и се изследват обстоятелствата, при които е сключен договора, породените към този момент отношения между страните и произтичащото от това поведение на последните, както и това след сключването му, които обстоятелства водят до цялостно изясняване на действителната воля на страните.

Освен това процесният договор за посредничество попада в приложното поле на Закона за защита на потребителите, тъй като ответницата има качеството на

потребител, съгласно § 13, т. 1 от ЗЗП, а ищецът е търговец по смисъла на § 13, т. 2 от ЗЗП. Поради това по силата на чл. 147, ал. 1 ЗЗП клаузите на договорите, предлагани на потребителите, трябва да бъдат съставени по ясен и недвусмислен начин, като при неизпълнение на това задължение, следва да намери приложение императивната норма на чл. 147, ал. 2 ЗЗП, която предписва, че при съмнение относно смисъла на определено условие то се тълкува по благоприятен за потребителя начин.

С оглед на горното правилно районният съд е приел, че 3% възнаграждение на посредника следва да се изчислява върху цената, определена в нотариалния акт. След постигнатите от страните изменения на клаузите на чл. 4.3(1) и чл. 4.3(2) е отпаднала употребата на термина „продажна цена“, като ясно страните се споразумяват да се изплати възнаграждението едва след сключване на договор за покупко-продажба в нотариална форма. Очевидно волята на страните е да се определи като меродавна за определяне на възнаграждението цената, определена в нотариалния акт, след като плащането е поставено в условие от сключването му.

Поради съвпадане изводите на двете инстанции постановеното от СРС решение следва да бъде потвърдено на основание чл. 271, ал. 1, пр. 1 ГПК.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има въззиваемата стрА.. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника следва да се присъдят 670.00 лв.-разноски за възнаграждение за адвокат за въззивното производство.

Воден от гореизложеното, Софийският градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20051768 от 04.08.2022 г. го гр.д. № 20252/2019 г. по описа на СРС, 142 с-в.

ОСЪЖДА „И.“ АД, ЕИК ****, да заплати на А. К. Г., ЕГН *****, на основание чл.78, ал.3 ГПК сумата 670.00 лв.-разноски за въззивното производство.

Решението не подлежи на касационно обжалване, на основание чл.280, ал. 3, т. 1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____