

# РЕШЕНИЕ

№ 772

гр. Бургас, 28.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, I ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,**

в публично заседание на двадесет и първи юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Мариана Г. Карастанчева

Членове: Пламена К. Георгиева Върбанова  
Кристиян Ант. Попов

при участието на секретаря Ани Р. Цветанова  
като разгледа докладваното от Пламена К. Георгиева Върбанова Въззивно гражданско дело № 20232100500988 по описа за 2023 година

Производството е по чл.258 ГПК и сл. и е образувано по въззивна жалба с вх.№ 11002/21.03.2023г. на „Хоум Ту Ю България” АД с ЕИК 204600560, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, район „Одесос“, бул. „Владислав Варненчик“ №81, ет. 8, офис 23, представлявано от пълномощника Даниела Тончева Георгиева, чрез Адвокатско дружество "Димитров и Димитрова" с БУЛСТАТ 177032905, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Войводина могила" № 42, партер, ап. 1, представлявано от адв. Димитър Стефанов Караиванов от САК, преупълномощен от Управителя адв. Димитър Николов Димитров от АК- Благоевград, против Решение № 139, постановено на 20.01.2023 г. по гр. д. № 4388/2022г. по описа на РС-Бургас, с което първоинстанционният съд отхвърлил изцяло предявения от ищеца "Хоум Ту Ю България" АД срещу ответника Н. С. А. с ЕГН \*\*\*\*\* осъдителен иск с правно основание чя.79, ал.1, пр.1 вр. чл. 51 ТЗ за заплащане на сумата от 3 815,64 евро с ДДС, претендирана като възнаграждение по т.3.1 от Договор за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот от 11.02.2022 година, ведно със законната лихва за забава; присъдени са разноски.

Във въззивната жалба се твърди, че обжалваното първоинстанционно решение е неправилно поради допуснати съществени нарушения на съдопроизводствените правила и материалния закон, с оглед на което се моли неговата отмяна. На първо място се сочи, че ищецът бил лишен от възможността да измени исковата си претенция в рамките и сроковете на първоинстанционното производство от такава за присъждане на възнаграждение в такава за присъждане на неустойка, което представлявало съществено нарушение на съдопроизводствените правила. Същевременно обаче в мотивите на обжалваното Решение, след като е изложил аргументите си за неоснователност и отхвърляне на претенцията за присъждане на претендираното възнаграждение, БРС посочил, „.....че в този случай ответникът би понесъл предвидените в договора санкции за неизпълнение, които обаче не са предмет на настоящия иск.“ Въззивникът изтъква съображения и цитира мотивите към т. 2В от мотивите на Тълкувателно решение № 4 от 14.03.2016 г. на ВКС по т.д. № 4/2014 г.,

ОСГК, за да обоснове твърдението си за твърдяното процесуално нарушение, допуснато от БРС, което сочи, че е основание за отмяна на същото решение. На второ място се излагат твърдения за нарушения на материалния закон. В тази връзка се заявяват твърдения за осъществени от въззивника редица действия по осъществяването на възложеното му посредничество, както и че дружеството-ищец уведомило ответника за намерения купувач, но договор (предварителен или окончателен) не бил подписан само и единствено по вина на ответника с аргумента, че другия съсобственик се е отказал от продажбата на имота. Въпреки това предявеният иск е отхвърлен изцяло по съображения, че дружеството-посредник не изпълнило основното си задължение по процесния Договор за посредничество, тъй като не се е стигнало до сключване на договор между страните, за които е посредничело. Изложени са съображения относно правната фигура на търговския посредник и договора за търговско посредничество, който се счита за ненаименован договор, за който следвало да намерят приложение разпоредбите на действащото гражданското и търговското законодателство и по-конкретно, разпоредбите на ЗЗД и ТЗ; излагат се доводи за това, че предвид липсата на изрична легална уредба, следвало да се прилагат субсидиарно (по аналогия) разпоредбите на действащото гражданското и търговското законодателство (ЗЗД и ТЗ) и по конкретно, разпоредбите на Договора за поръчка. Договора за изработка и Комисионния договор. Твърди се нарушение от първоинстанционния съд разпоредбата на чл. 51 ТЗ и се излагат съображения за това; заявяват се твърдения против извода на първоинстанционния съд - че сключването на договор между продавача и купувача е предпоставка за възникване (пораждане) на задължението за плащане на договореното в полза на посредника възнаграждение. На следващо място се излагат съображения и твърдения за нарушение разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗНА; цитират се разпоредбите на чл. 288, ал. 1 ЗЗД/д-р за поръчка/ ; чл. 268, ал. 1 ЗЗД/договор за изработка/; комисионен договор, като се извежда твърдението, че по смисъла на чл. 46, ал. 2 от ЗНА първоинстанционният съд следвало да приложи по аналогия цитираните разпоредби и да присъди на дружеството ищец претендираното възнаграждение. Това би съответствало и на целта на тълкувания акт и на основните начала на правото на Република България, които целят избягване на неоснователното обогатяване. Изложени са съображения за нарушение на чл. 81, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 25, ал. 1, изпр. 2-ро ЗЗД. Моли се отмяна на първоинстанционното решение; допускане от въззивния съд на заявеното пред първата инстанция изменение на предявения иск по чл. 214, ал. 1 от ГПК и осъждане на Н. С. А. да заплати на ищеца основание чл. 92 от ЗЗД сумата от 3815,64 Евро, представляваща договорената в т. 7.1. от Договор за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот неустойка за неизпълнение, заедно с дължимата законна лихва за забава, считано от датата на подаване на настоящата искова молба до пълното погасяване на претендираното вземане; при условията на евентуалност моли претендираната сума да бъде присъдена като възнаграждение в размер на 3,6 % /с ДДС/ от продажната цена на имота в размер на 105 990 Евро, заедно с дължимата законна лихва за забава, считано от датата на подаване на настоящата искова молба до пълното погасяване на претендираното вземане; претендират се разноски. Заявено е доказателствено искане: да се задължи председателя на Районен съд - Бургас да предостави справка (удостоверение) за висящите дела между Н. С. А. с ЕГН \*\*\*\*\* и "Хоум Ту Ю България" АД с ЕИК 204600560, които не са приключили с влязъл в сила окончателен съдебен акт.

Въззивната жалба е допустима като предявена от процесуално-легитимирана страна, с правен интерес да обжалва първоинстанционното решение, предявена е в законоустановения срок и с платена по сметка на БОС държавна такса.

Постъпил е писмен отговор по въззивната жалба от Н. С. А., предявен от процесуалния му представител адвокат Петя Станчева-Минчева, в който заявява становище за неоснователност на въззивната жалба. Твърди, че не е налице соченото от въззивника процесуално нарушение на БРС, намира постановеното решение за правилно и законосъобразно, моли потвърждаването му и присъждане на разноските по делото.

Бургаският окръжен съд, след като взе предвид исканията и твърденията на

страните, събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира за установено следното:

Пред РС-Бургас е предявена искова молба от „Хоум Ту Ю България“ АД против Н. С. А. с искане за постановяване на съдебно решение, с ответникът бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 3815,64 евро, представляваща възнаграждение по т.3.1 от договор за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот от 11.02.2022 г., ведно със законна лихва за забава считано от завеждане на иска - 08.07.2022г.;претендират се и разноски по настоящото дело и по ч.гр.д. № 3672/2022г. на БРС.

В преклузивния срок по чл.131 ал.1 ГПК ответникът представя писмен отговор, в който оспорва претенциите. Не оспорва сключването на договора за посредничество като заявява, че при сключване на договора за посредничество уведомил брокера, че не е единствен собственик на имота, но бил уведомен от брокера, че подписването му от другите собственици не било необходимо. Възразява, че уговореното възнаграждение се дължи едва при постигането на определен резултат - подписване на предварителен договор, а при липсата на такъв - сключването на окончателен. До подписването на предварителен договор обаче не се стигнало, тъй като със заявление до дружеството го уведомил, че останалите съсобственици не желаят продажба на имота.

С нарочна писмена молба /л.49 от делото на БРС/ ищецът е заявил искане за изменение на иска, като при условията на евентуалност е заявил ново основание на иска, а именно:че исковата сума се претендира като неустойка на основание т.7.1 от Договора за посредничество.С определение №6012/28.10.2022г. районният съд не е приел така заявеното изменение на иска по съображения, че се предявява при условията на евентуалност нов иск с правно основание чл.92 ЗЗД.

В с.з. на 10.11.2022г. ищецът отново е заявил искане за изменение на иска, като заявява , че претендира исковата сума като неустойка на основание т.7.1 от договора за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот. С протоколно определение БРС не е приел исканото изменение на иска.

С атакуваното решение БРС е отхвърлил иска по съображения, че претендираното с исковата молба възнаграждение по Договор за посредничество не се дължи, тъй като не се е стигнало до подписване на предварителен договор за продажба на недвижимия имот.

При извършената служебна проверка на атакуваното решение не се откриха пороци, водещи до нищожност или недопустимост, а по отношение на правилността съдът е ограничен от изложеното в жалбата - чл.269 ГПК.

По делото не е спорно, че между страните е възникнала облигационна връзка със сключването на договор за посредничество при покупко-продажба на недвижим имот от 11.02.2022г., с който ответникът е възложил на ищцовото дружество, срещу възнаграждение, да посредничи за продажбата на собствения му недвижим имот, находящ се в гр.\*\*\* ж.к.\*\*\* ул.\*\*\* \*\* ет.\* ап.\*, с идентификатор 07079.616.42.2.8, апартамент с паркомясто, обзаведен, за цена не по-ниска от 105990 евро.

Съгласно чл. 3.1 от Договора за посредничество продавачът се задължава да плати на „Хоум Ту Ю“ еднократно възнаграждение в размер на 3,6% с включен ДДС от договорената с краен купувач продажна цена за имота. Възнаграждението е дължимо в деня на сключване на предварителен договор, а ако не е сключен такъв - в деня на сключване на окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота.

От ищцовата страна е представен по делото договор за гаранция с купувач от 20.05.2022г., сключен между ищцовото дружество и И.И.Я..В договора е обективизиран и текст, служещ за разписка за предадената от И.И.Я. на „Хоум Ту Ю“ сума в размер на 4000 лева като гаранция за закупуването на гореописания имот за цена от 105 990 евро със срок на сключване на предварителен договор 31.05.2022г. и на окончателен договор - 30.06.2022г.

Представено е и уведомление от ищцовото дружество до ответника Н. А., с което той

е бил уведомен за предоставената гаранция и е поканен да окаже съдействие за сключване на сделка с намерения купувач. Върху уведомлението саморъчно е написано изявление на ответника от 27.05.2022г., че е получил уведомлението, но не е в състояние да изпълни договора поради несъгласие на съсобственик на имота, както и че ответникът желае да продаде собствените си 4/6 ид.ч. от имота.

Ищецът представя заявление на ответника Н. А. до „Хоум Ту Ю“, за което заявление в исковата молба сочи, че е от 27.05.2022г. В това заявление ответникът уведомява Хоум Ту Ю“ затова, че още при сключване на договора за посредничество уведомил посредника, че имотът е съсобствен между него и двете му деца, както и че има желание да продаде имота, но не може да го изпълни поради липсата на съгласие на сина си. Обстоятелството, че имотът е съсобствен между посочените лица, не е спорно между страните и се установява от представените по делото нотариален акт и удостоверение за наследници.

От показанията на разпитаната по делото свидетелка М., брокер при ищцовото дружество, се установява, че тя е посредничала при продажбата на процесния имот. Свидетелката потвърждава, че е знаела за наличието на други съсобственици в имота, с които не се е свързвала и от които няма конкретно съгласие. Соци, че след намирането на купувач и плащането на капаро, синът на ответника отказал да сключи договор за продажба. Свидетелката установява, че по телефона се обадила на ответника за това, че има капаро за имота, А. казал, че е съгласен, но понеже синът му не е съгласен, разваля сделката. Ключът от имота бил върнат, за което била съставена и разписка за датата.

Съдът кредитира свидетелските показания, тъй като те кореспондират с останалия доказателствен материал.

Във въззивната жалба на първо място се сочи, че обжалваното решение е постановено при съществено нарушение на съдопроизводствените правила, тъй като съдът лишил ищеца от възможността да измени исковата си претенция в рамките и сроковете на първоинстанционното производство от такава за присъждане на възнаграждение в такава за присъждане на неустойка.

По правило определението, с което съдът не приема изменение на иска, не подлежи на самостоятелно обжалване, а проверката за неговата правилност се осъществява с ревизията на крайния съдебен акт.

Изменението на иска по реда на чл.214, ал.1 ГПК може да се отнася до основанието на иска или до самото искане или да е свързано с преминаване от установителен иск към осъдителен и обратно. Основанието на иска са обстоятелствата, на които се основава искът и обхваща фактите, от които произтича претендираното с исковата молба материално субективно право. Във всички случаи обаче изменението не може да засяга едновременно първоначално заявеното в исковата молба основание на иска и формулираното във връзка с него искане, тъй като води до промяна в предмета на първоначално въведения спор и допустимостта му е отречена с разпоредбата на чл.214, ал.1, изр.2 ГПК. По аргумент за по-силното основание от чл.214, ал.1, изр.2 ГПК промяната в предмета на спора не може да се постигне и чрез едновременно ново основание и ново искане към вече заявените с исковата молба, доколкото по този начин се постига ефекта на предявяване на нов иск след образуване на делото.

В случая ищецът с нарочна писмена молба /л.49 от делото на БРС/ е заявил искане за изменение на иска, като при условията на евентуалност е заявил ново основание на иска и нов петитум, а именно: при условията на евентуалност съдът да приеме, че исковата сума се дължи като неустойка на основание т.7.1 от Договора за посредничество и осъди ответника да я заплати като дължима неустойка. Правилно с определение №6012/28.10.2022г. районният съд не е приел така заявеното изменение на иска, тъй като при условията на евентуалност се предявява нов иск с правно основание чл.92 ЗЗД, което е процесуално недопустимо във висшщото исково производство.

В открито съдебно заседание на 10.11.2022г. ищецът отново е предявил пред БРС

искане за изменение на иска, като е заявил, че претендира осъждане на ответника да заплати исковата сума като неустойка на основание т.7.1 от договора за посредничество. В случая е налице изменение на основанията на иска, доколкото се променят юридическите факти, от които произтича претендираното вземане. Променя се и петитумът на иска, тъй като исковата сума се претендира не като възнаграждение по Договора за посредничество, а като неустойка по Договора за посредничество. Т.е. с исканото изменение се цели преминаване от осъдителен иск за неплатено възнаграждение по Договор за посредничество към осъдителен иск за заплащане на неустойка по Договор за посредничество, което е процесуално недопустимо.

Пред иския съд е поставен за разглеждане иск за осъждане на ответника А. да заплати на ищното дружество парична сума, представляваща възнаграждение за посредничество, уговорено с т.3.1 от Договора за посредничество

Договорът за посредничество е вид търговски договор, който няма нарочна правна уредба, но някои от основните негови характеристики се извличат чрез тълкуване на нормите, касаещи търговския посредник - Раздел II на глава VI на Търговския закон. Договорът за посредничество е неформален, формата може да е от необходимост само във връзка с доказването - чл. 164, ал. 1, т. 3 от ГПК. При договора за посредничество посредникът дължи свързване на страните по една бъдеща сделка. В тази сделка той не участва пряко, нито има задължения по нея за извършване на каквито и да са други правни или фактически действия. Договорът за посредничество следва да бъде определен като договор, по който винаги едната страна е търговски посредник по смисъла на чл. 49 от ТЗ, който посредничи между две страни с оглед интереса им от постигане на конкретна правна сделка. Интересът на другия съконтрагент за участие в договора произтича от нуждата да бъде свързан с друга страна за сключване на конкретна сделка. При осъществяване на целената сделка на търговския посредник се дължи възнаграждение.

Действително, възнаграждението на търговския посредник е поставено под условие от реализирането на тази сделка, за която той е свързал страните, тъй като възнаграждение би му се дължало само ако сделката е реализирана. Изложеното различава договора за посредничество от договора за поръчка и от комисионния договор. /В тази връзка - Решение № 37 от 27.04.2012 година, постановено по т. д. № 1143 по описа за 2010 г. на Търговска колегия, I т. о. на ВКС, постановено по реда на чл. 290 от ГПК/.

Следователно, предмет на договора за посредничество е постигането на определен резултат - свързване на страните и подпомагането им да сключват договори. Основната задача на търговския посредник се състои в събирането на двете страни и удостоверяване сключването на сделката, за което той трябва да положи усилията и грижата на добрия търговец. Със сключване на сделката, за която търговския посредник е посредничил за него се поражда правото на възнаграждение. Следователно, достатъчно е сключването на договора да е резултат на това, че посредникът е свързал страните по него. В тази сделка посредникът не участва като представител на някоя от страните, не действа при сключване на сделката нито от свое име, нито от чуждо име. В случая нормите на договора за поръчка и комисионния договор не са приложими дори и субсидиарно, доколкото посочените договори имат различно съдържание.

Възнаграждението съставлява „на срещната престация“ по двустранния възмезден договор, която възложителят /доверителят/ се задължава да заплати, след като изпълнителят /довереникът/ е изпълнил своите задължения по изпълнението на поръчката.

В конкретния случай страните по Договора за посредничество от 11.02.2022г. изрично са предвидили еднократно възнаграждение, дължимо от продавачът на „Хоум Ту Ю България“ като процент от договорената с краен купувач продажна цена на имота, като възнаграждението е дължимо в деня на сключване на предварителен договор с купувача, а ако такъв не е сключен - в деня на сключване на окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота.

В случая страните не спорят, че не се е стигнало до подписване на предварителен договор, както и на окончателен договор с купувач. Следователно, претендираното на основание чл.3.1 от Договора за посредничество от ищеца възнаграждение не е дължимо, тъй като видно от същата договорна разпоредба, волята на страните е била възнаграждението да се дължи при сключване на предварителен или на окончателен договор за продажба на имота с купувач, предложен от посредника и се формира като процент от договорена с краен купувач продажна цена на имота, каквато в случая няма.

Предвид на така изложеното, въззивният съд намира предявеният иск за възнаграждение на довереника за неоснователен и следва да бъде отхвърлен. Ето защо постановеното от първоинстанционният съд решение е правилно и законосъобразно и като такова следва да бъде потвърдено.

Съобразно изхода на делото и с оглед направеното искане за присъждане на разноски в полза на въззиваемия следва да се присъдят направените от него в настоящото производство разноски в размер на 800 лв. за заплатено адв.възнаграждение, която сума следва да бъде присъдена в тежест на въззивника.

Мотивиран от горното и на осн. чл.271, ал.1 от ГПК, Бургаски окръжен съд,

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 139/ 20.01.2023 г. по гр. д. № 4388/2022г. по описа на РС-Бургас.

ОСЪЖДА „Хоум Ту Ю България” АД с ЕИК 204600560, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, район „Одесос“, бул. „Владислав Варненчик“ №81, ет. 8, офис 23, да заплати на Н. С. А., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.\*\*\* в.з.\*\*\* ул.\*\*\* №\*\*, сумата от **800 лева** (осемстотин лева), представляваща направените по делото разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на осн.чл.280, ал.3, т.1 ГПК .

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_