

РЕШЕНИЕ

№ 1102

гр. Варна , 21.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ в публично заседание на деветнадесети май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Даниела Ил. Писарова
Членове: Светлана Тодорова
Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Нели П. Катрикова Добрева
като разгледа докладваното от Даниела Ил. Писарова Въззивно гражданско дело № 20213100500467 по описа за 2021 година

за да се произнесе взе предвид следното:

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

Производството е образувано по ВЖ на АРСУС ЕООД, ЕИК 204577606, Варна, чрез адв.Н.Т., срещу решение №261225/16.11.2020г., постановено по ГД №3029/2019г. на 19 състав на ВРС, с което е отхвърлен предявеният от АРСУС ЕООД, ЕИК 204577606, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул.“Цар Освободител“76Г, ет.4, офис 405 **срещу** Н. Г. Ж., ЕГН *****, с ****, иск за осъждане ответникът да заплати **сумата 900 евро**, представляваща възнаграждение по Договор за поръчка от 13.01.2014г., сключен между „НОВ ДОМ ВН“ ЕООД и Н. Г. Ж., което задължение е придобито от ищеца АРСУС ЕООД по силата на договор за цесия от 04.05.2017г., сключен между него и „НОВ ДОМ ВН“ ЕООД, ведно със законната лихва върху задължението, считано от датата на подаване на исковата молба в съда - 25.02.2019г. до окончателно заплащане на задължението, на основание чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, вр. чл.280 ЗЗД, вр. чл.286 ЗЗД, вр. чл. 99 ЗЗД.

В жалбата се излага, че решението е неправилно, постановено в противоречие със съд.практика. Излага се, че съдът правилно е възприел характера на договора между Нов дом ВН ЕООД и Н. Г.Ж. като договор за търговско посредничество съгласно чл.49-51 ТЗ, а не договор за поръчка. В този смисъл, договорът има за предмет не извършване на определена работа, а постигане на определен резултат – свързване на страните за сключване на сделка за покупко-продажба на недв.имот. Правилно съдът е възприел, че предмет на правоотношението между цедента Нов дом ВН и ответника са двата имота. Оспорва се извода, че ищецът не е изпълнил задълженията си по договора за поръчка от 13.01.2014г. Напротив, въззивникът твърди, че от събраните доказателства се установява, че ищецът НОВ ДОМ ВН е изпълнил

задълженията си по проучване на пазара, предлагане на подходящи имоти на ответника и е осъществил огледи на същите. Твърди се, че тези обстоятелства не се оспорват от ответника. Твърди се, че не се е стигнало до подписване на предварителен договор за продажба между продавача и ответника поради поведението на последния, тъй като същият е влязъл в директна комуникация с продавача на имота. Впоследствие имотът е закупен от бащата на Ж., който се явява свързано с него лице по пар.1 от ДП на ТЗ. Поради това се прави довод, че съгласно чл.51 ТЗ ответникът дължи възнаграждение на посредника. Ответникът е действал недобросъвестно. С жалбата се поддържа, че при закупуване от ответника или свързано с него лице на огледан имот, ответникът дължи заплащане на договореното възнаграждение, тъй като сделката е реализирана именно поради изпълнение задължението на посредника по набиране на информация и организиране на огледи на имоти, които отговарят на зададени условия. Претендира се отмяна на решението и вместо това уважаване на иска за сумата от 900 евро, представляващи възнаграждение по чл.3 от договор за поръчка от 13.01.2014г., сключен между цедента НОВ ДОМ ВН ЕООД и Н.Ж., което задължение е придобито от АРСУС ЕООД по силата на договор за цесия от 04.05.2017г., ведно със законна лихва, считано от исковата молба 25.02.2019г. до окончателното изпълнение на задължението. Претендират се и сторените разноски.

С допълнение към ВЖ въззивникът излага, че първ.сд неправилно е приобшил по делото писмено доказателство, а именно договор за посредничество, сключен между ответника и трето за производството лице СИТИ ИМОТ ЕООД, въпреки процесуалната преклузия. Съдът не е съобразил и направеното оспорване на това доказателство от страна на ищеца.

В съдебно заседание пред въззивния съд дружеството, представлявано от адв.Т., поддържа жалбата си.

В срока по чл.263 ГПК е постъпил **отговор на насрещната страна** Н. Г. Ж., чрез адв.П.Х., за неоснователност на жалбата. Поддържа се, че постановеното решение е правилно и законосъобразно. Поддържат, че не е налице договорно основание за заплащане възнаграждение на посредника НОВ ДОМ ВН ЕООД. Твърди се, че е установено дописване на договора от брокер на фирмата посредник, по отношение на втория имот, който именно е предмет на покупка от бащата на Н.Ж.. Поддържа се и пред въззивния съд, че сключеният договор с ищеца касае друг имот, а по отношение на процесния е налице дописване на договора от трето лице без съгласието на клиента/ответника. Поради това не е установено по делото, че е сключен договор за поръчка по отношение на имота в бл.119. Дописването на договора от брокер е установено посредством годни доказателствени средства. Освен това, ответникът поддържа възражение за изтекла давност по отношение на претенцията като изрично препраща и към възраженията от отговора на исковата молба.

Изложено е становище по същество на спора. На кратко твърденията срещу основателността на претенцията се изразяват в следното: договорът е дописан от брокер на ищеца; ответникът не е давал съгласие за посредничество спрямо този втори имот; не е доказана дата на извършен втори оглед и кога е вписан този имот в договора за поръчка, съотв. ответникът да е знаел за това; не е доказано купувачът на имота /баща на ответника/ да е извършил огледа след този, извършен с Н.Ж.; не е била постигната цената, за която е бил поет ангажимент по договора за поръчка, поради което ищецът е неизправна страна по договора. Претендира се потвърждаване на решението като правилно и законосъобразно ведно с присъждане на сторените разноски в размер на 300 лева за въззивната инстанция.

В съдебно заседание ответникът/въззиваем, представляван от адв.П.Х., поддържа становище съобразно отговора на жалбата.

За да се произнесе по спора съдът съобрази, че производството е било образувано по искова молба на АРСУС ЕООД срещу Н. Г. Ж., за осъждане на ответника да заплати сумата от 900 евро, представляващи дължимо възнаграждение по договор за посредничество за закупуване на недвижим имот, ведно със законна лихва от завеждане на иска до окончателното изплащане, което задължение е било цедирано на ищеца от посредника по договора НОВ ДОМ ВН ЕООД с договор за цесия от 04.05.2017г. Твърди се, че между цедента и ответника е бил сключен на 13.01.2014г. договор за поръчка, по който посредникът НОВ ДОМ се задължил да намери подходящи предложения и да окаже логистична подкрепа до сключване на окончателен договор за покупко-продажба на предложен от фирмата посредник, имот. Твърди се уведомяване на длъжника/ответник/ за извършената цесия на 09.05.2017г.

Като основание за претенцията си ищецът сочи следната фактическа обстановка: ищецът е представил на клиента – ответник два имота, находящи се в гр.****, които последният е одобрил. Подписан бил договор за поръчка на 13.01.2014г. и извършен оглед на имотите. Твърди се, че Н.Ж. харесал имота в бл.119 като оставил депозит за него, за договаряне на цена от 30 000 евро. Съгласно чл.2 от договора за депозит, ответникът се задължил да сключи предварителен договор за този имот до 18.01.2014г. Ищецът твърди, че не се стигнало до подписване на такъв, но при случайна справка в АВп било установено, че ответникът чрез своя баща Г. Николов Ж. е закупил на 27.02.2014г. процесния имот. Твърди се, че именно този имот в бл.119 бил предложен на купувача от посредника, поради което с покупката му е реализирано основанието за заплащане на възнаграждението по чл.3 от договора за поръчка. /3% върху цената на имота/, или исквата сума от 900 евро. Претендира се и законната лихва, считано от завеждане на иска на 25.02.2019г. до окончателното изплащане на дълга.

В срока за отговор е постъпило становище на ответника, представляван от адв.Ташев, за неоснователност на иска. Твърди се, че ответникът е изпълнил всички задължения, произтичащи от договора за поръчка, съответно депозит, но насрещната страна не е изпълнила условията за покупка. Отделно от изложеното, ответникът оспорва първа страница от договор за поръчка като твърди, че е налице дописване на втория имот в него и антидатиране. Твърди се, че договорът е сключен с измама, тъй като купувачът бил подведен, че посредникът единствен предлага този имот. Твърди, че баща му вече е бил влязъл в договорни отношения със собственика на същия имот, преди сключване на договора за поръчка от Н.Ж.. Твърди се, че страните са имали отношения във връзка с имота в бл.128 като това бил имота, за който ответникът заплатил 1000 евро депозит. Твърди се връщане на капарото, тъй като посредникът не могъл да договори цената на имота, заложена от купувача. Възражава се, че цената била неопределена, тъй като в договора били посочени два имота с различна цена. Твърди се, че договорът противоречи на добрите нрави и е нищожен. Това е така, тъй като посредникът само е посочил някакъв имот, без да окаже друго съдействие на страните. Оспорва се обстоятелството, че е налице хипотезата на чл.4 от договора, съотв. основание за получаване на възнаграждението. Не се оспорва обстоятелството, че имот от посочените е придобит от бащата на ответника, но при много по-ниска цена от предложената от посредника. Посредникът неправомерно си е позволил да предлага имота от името на продавачите без да има право на това. Поддържа се, че клаузата за неустойка в размер на 3% от продажната цена без надлежна престация от посредника, е нищожна като противоречаща на добрите нрави. Оспорва се и валидното прехвърляне на

вземането от НОВ ДОМ ВН на ищеца. Като последно възражение ответникът сочи изтеклата петгодишна давност, считано към датата на предявяване на претенцията. Претендира се отхвърляне на иска.

Въз основа на събраните доказателства, твърденията и доводите на страните, в пределите на производството, очертани от въззивната жалба, съдът намира за установено следното от фактическа и правна страна:

При преценка редовността на жалбата съдът констатира, че същата е подадена от легитимирана страна, чрез редовно упълномощен проц.представител, в преклузивния срок, при наличие на интерес от обжалването. На изискванията за редовност отговаря и депозирания срещу ВЖ отговор на насрещната страна. Производството по жалбата е допустимо.

Страните не обосновават процесуални нарушения на първата инстанция, въззиваемата страна представя новооткрито писмено доказателство с искане за приобщаването му към доказателствата.

Съгласно чл.269 ГПК, въззивният съд се произнася служебно по валидността, а по допустимостта в обжалваната част; по отношение на правилността на решението съдът е обвързан от оплакванията в жалбата.

Решението на първоинстанционния съд съдържа реквизитите по чл.236 ГПК и е действително, произнасянето съответства на предявените искания и правото на иск е надлежно упражнено, поради което производството и решението са допустими. Тъй като искът е изцяло отхвърлен, то предметът на въззива е идентичен с този на първоинстанционното производство.

Не се спори относно наличието на правоотношение по повод закупуване на имот от страна на ответника чрез възлагане посредничеството на НОВ ДОМ ВН ЕООД. Не се спори, че е извършен оглед на имота в бл.119 на кв.Младост. Не се спори, че бащата на ответника Н.Ж. е закупил един от посочените в договора за поръчка имоти – този в бл.128, видно от справката от АВ.

Възраженията на ответника, че договорът за поръчка от 13.01.2014г. е бил поправен и дописан на първата си страница, са останали недоказани. Поради това неоснователно се явява и правоунищожаващото му възражение за сключване на посредническия договор при измама. Изслушаните в тази връзка свидетелски показания пред РС съдът намира, че не установяват твърдяното обстоятелство – че бланката на договор за поръчка е била дописана от брокер на посредника по отношение на втория имот. Св.Т. излага принципен механизъм на изготвяне и попълване на документите. Освен това, от обясненията на ответника, приети по реда на чл.176 ГПК както и при съвкупен анализ на всички свидетелски показания /вкл. тези на св.Борис П./ може еднозначно да се заключи, че ответникът е воден на оглед на повече от един имот.

Обстоятелството, че фирмата –посредник е предложила на купувача имот, за който няма сключен аналогичен договор за посредничество с продавача, не води до опорочаване на процесния договор; не представлява измама спрямо потенциалните купувачи на имота, вкл. ответника, тъй като това са отношения извън процесното. В отговора на исковата молба и след това ответникът не е конкретизирал възражението си относно създадените у него от посредника измамни нагласи и очаквания спрямо имота. Поради това съдът намира възражението за неоснователно.

Ищецът претендира основанието по чл.4 от договора за поръчка, съгласно който ако възложителят лично или чрез неизчерпателно определени

трети лица закупи предложен от НОВ ДОМ 1 недвижим имот, доверителят се задължава да заплати на НОВ ДОМ ЕООД уговореното в чл.3 възнаграждение, което би се дължало при подписване на предварителен договор.

За разлика от отговора на исковата молба, където ответникът твърди, че страните са имали споразумение за закупуване на имота в бл.128, в открито съдебно заседание страната, чрез адв.Ташев, е коригирала изявлението си в смисъл, че имотът, за който страните са постигнали съгласие за посредничество и закупуване е този в бл.119 /а не в бл.128/. Пълномощникът е направил изявление за заплащане депозит за този имот и подписване на договор за депозит, приложение към исковата молба, именно за този имот. Това уточнение съвпада с представените с исковата молба писмени доказателства, чиято автентичност не е оспорена – договор за депозит и за поръчка.

В съдебно заседание /л.53/, ответникът по реда на чл.176 ГПК е направил изявление, че депозитът за апартамента в бл.119, в размер на 1000 евро е бил върнат от посредника. Съгласно същия договор, с връщането му договорът за депозит се прекратява. /т.3 от договора/

Видно от приложения в оригинал договор за цесия от 04.05.2017г., сключен между Нов дом ВН ЕООД и Арсус ЕООД, негов предмет е вземането на Нов дом ВН ЕООД в размер на 900 евро ведно със законна лихва, представляващо договорно възнаграждение по договор за посредничество, сключен от цедента с Н. Г. Ж. на 13.01.2014г. В същия договор изрично се цитират договор за поръчка и договор за депозит, двата от 13.01.2014г., приложени с исковата молба, от които вторият еднозначно касае имота в бл.119. В производството не е представен друг договор за депозит, по отношение на другия имот, посочен в поръчката.

Същевременно, от приложената справка от АВп се установява придобиване на имот в бл.128 на кв.Младост, чрез покупко-продажба от бащата на ответника –Г. Ж., на 27.02.2014г.

От свидетелските показания се установява, че Н.Ж. действително е търсил панелен имот в кв.Младост чрез Нов дом ВН. Брокерът на фирмата и свидетел М.Б., си спомня, че завела клиента на два огледа като той харесал единия имот, за който платил и депозит. Според брокерката, след като не била постигната цената от 30 000 евро, депозитът бил върнат на клиента и той престанал да се интересува от договора. Практика било при посредническите услуги да се вписват допълнително огледаните вече имоти като често това се случвало в отсъствие на клиента, но същия бил уведомяван за това. Вторият св.П.Касабова от фирма Матекс, която предлагала имота на продавачите, сочи, че имали взаимоотношения по повод имот в кв.Младост с колега от Нов дом ВН, но не индивидуализира имота. Огледа бил извършен от Н. сам, а при втория оглед бил със съпругата си. Присъствал и колега от Нов дом. В имота били заварени собствениците. Свидетелката сочи, че не е видяла собственика пред съдебната зала. /призован е именно собственика като свидетел на ответника/

Воденият от ответника св.Б.П. излага, че е бивш собственик на имот в кв.Младост, бл.128, който бил закупен от Г. Ж. /баща на ответника/ Излага, че няма сключен договор за предлагането на имота си, но го бил обявил в няколко фирми за недвижими имоти. Твърди, че на оглед в апартамента идвал възрастен господин с посредник; че харесали имота и в края на февруари бил продаден на този човек. При предявяване на свидетеля на предварителния договор, приложен по делото, свидетелят заявява, че

подписите са негов и на съпругата му./на л.85 и сл./ Това правоотношение се установява още с приложени предварителен договор от 03.02.2014г. /л.85/, договор за оглед от 22.01.2014г. /л.88/ и представената пред въззивна инстанция вносна бележка от 03.02.2014г. за внасяне на депозит за закупуването на имота в бл.128, предадена на ответника от трето неучастващо в спора лице – продавача на имота.

Въз основа на фактическата установеност по делото съдът достига до следните **правни изводи**:

Предявен е иск с правно основание чл.79 ЗЗД вр.чл.51 от ТЗ и чл.86 ЗЗД. Ищецът се легитимира като цесионер на посредника за закупуване на недвижим имот, въз основа на договор за цесия, който е надлежно съобщен на ответника. Възражение срещу цесията не се поддържа от ответника пред въззивния съд, а и не е правено възражение относно съобщаването □ на длъжника. Въз основа на горното, въззивникът се легитимира като носител на вземане, произтичащо от договор за посредничество от 13.01.2014г., сключен между Нов дом 1 ЕООД и Н. Г. Ж..

Договорът за посредничество /с пестелива правна уредба в раздел II на глава IV от ТЗ/ следва да бъде определен като разновидност на договор за поръчка, по който едната страна е търговски посредник по смисъла на чл.49 ТЗ, който посредничи между две страни с оглед постигане на конкретна правна сделка. Интересът на другия съконтрагент за участие в договора произтича от нуждата да бъде свързан с другата страна за сключване на сделка. При осъществяването на целения резултат на търговския посредник се дължи възнаграждение. Съобразно постоянната практика на съдилищата /вкл.Решение №22 от 10.01.2008 г. на ВКС по т. д. № 716/2006 г., I о., ТК/, договорът за посредничество е неформален като сключването му в писмена форма е необходимо само за улесняване доказването на постигнатите между страните уговорки. Няма пречка договорът за посредничество да бъде оформен в писмена форма преди, по време или след сключването на основния договор.

При договора за посредничество изпълнителят дължи свързване на страните по една бъдеща сделка. В тази сделка той не участва пряко нито има задължения да извършва каквито и да е други правни или фактически действия. Действително неговото възнаграждение е поставено под условие от реализиране на сделката, за която той е свързал страните, тъй като възнаграждение би му се дължало само ако е постигнат резултатът. 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 ГПК/. Предмет на договора за посредничество е постигане на определен резултат – свързване на страните и подпомагането им да сключат договор. Основната задача на търговския посредник се състои в свързване на двете страни и удостоверяване сключването на сделката, за което той трябва да положи усилия и грижа на добрия търговец. Със сключване на сделката, за която търговския посредник е посредничил, за него се поражда правото на възнаграждение.

Въз основа съвкупен анализ на събраните по делото доказателства, въззивният състав достига до извод за *неоснователност* на иска. Действително, налице е договор за посредничество между ответника и дружеството –цедент Нов дом ВН, подписан на 13.01.2014г. Налице са вписани в договора за поръчка два имота в кв.Младост, съответно в бл.119 и в бл.128, за които не се спори, че е извършен оглед, но по отношение на исковия имот в бл.119 не се установяват предпоставките на чл.3 и чл.4 от

договора. В хода на цялото производство, вкл. пред въззивния съд, ищецът не е променил фактическите си твърдения по исковата молба относно процесния имот като е поддържал, че това е имотът в бл.119. Същевременно, въззивният състав, в служебните си правомощия не е констатирал нередовност на исковата молба, тъй като не е налице противоречие между обстоятелствена част и петитум на иска. По делото не се установява по отношение на процесния имот в бл.119 да е сключен предварителен договор с посредничеството на цедента Нов дом или да е закупен лично от ответника или от свързано нему лице съгласно чл.4 от същия договор. Въпреки твърденията, ищецът е представил доказателства за закупуване на друг имот от бащата на ответника, а именно имота в бл.128, за който не се установява еднозначно да е предлаган от посредника. Ответникът е признал единствено правоотношението по повод имота в чл.119. За другия имот не са налице данни да е бил депозиран от ответника, а от друга страна са ангажирани доказателства за независимо свързване на бащата на ответника със собственика на имота, което е довело в крайна сметка до продажбата на имота в бл.128. Приложената справка от АВ сочи като закупен от „свързано лице“ с ответника именно този имот, а не исковия в бл.119. Ищецът не е обосновал твърдения и доводи, че нему се дължи възнаграждение по отношение на закупения от Ж. имот в бл.128. Съдът не може да заменя посоченото от ищеца основание с друго. Предметът на спора се определя от твърденията в исковата молба относно правнорелевантните факти и отправеното искане. В случая твърденията са, че е сключен договор за посредничество за имот в бл.119 на кв.Младост, който дружеството цедент е изпълнило като е намерило и предоставило офертата на Н.Ж., поради което му се дължи заплащане на възнаграждение за посредническата дейност. След обсъждане на доказателствата въззивната инстанция приема, че договор за посредничество действително е бил сключен по отношение на имота, но поради непостигане на условията, договор за депозит за имот 119 е бил прекратен и сумата от 1 000 евро върната на купувача. Същевременно не са ангажирани доказателства за реализиране на резултата – сделка за процесния имот, което представлява основанието на претенцията по чл.4 от договора.

Поради неоснователност на иска по изложените съображения, съдът не дължи произнасяне по направеното възражение на ответника, поддържано и пред въззивния съд – за погасяване на претенцията с 5 годишната давност, считано от подписване на предварителния договор за имота /на л.85/ до предявяване на иска.

Поради достигане до идентични правни изводи, решението на първата инстанция следва да бъде потвърдено.

В полза на въззиваемата страна се следват сторените в това производство разноски в размер на 300 лева адв.възнаграждение, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №261225/16.11.2020г., постановено по ГД №3029/2019г. по описа на ВРС, 19 състав.

ОСЪЖДА АРСУС ЕООД, ЕИК 204577606, Варна, да заплати на ответника Н. Г. Ж., ЕГН *****, Варна, сторените във въззивното производство разноски за адв.възнаграждение в размер на 300 лева, на основание чл.78, ал.3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____