

РЕШЕНИЕ

№ 1091

гр. София, 12.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Калина Анастасова
Десислава Ал. Алексиева

при участието на секретаря Донка М. Шулева
като разгледа докладваното от Десислава Ал. Алексиева Въззивно гражданско дело № 20211100507702 по описа за 2021 година

Производството е по [чл. 258 и сл. ГПК](#).

С Решение № 20018484 от 21.01.2021 г. постановено по гр. д. № 62567/2018 г. на СРС, 45 състав е признато за установено по иск, предявен от Ж. Н. АЛ., ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** с правно основание чл. 212 ГПК вр. чл. 42 ЗЗД срещу „Н. недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК ****, че сключеното споразумение от 25.01.2018 г., обективизирано в разписка от 25.01.2018 г. в частта, в която е записано, че отношенията между „Н. недвижими имоти“ ЕООД и Ж. Н. АЛ. и Ц.П. К. по повод сключения между тях договор за посредничество № 5308/14.01.2018 г. са уредени и не обвързват „Н. недвижими имоти“ ЕООД поради липса на представителна власт на лицето С.Г.Г., както и са осъдени Ж. Н. АЛ. ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** да заплатят солидарно на „Н. недвижими имоти“ ЕООД сумата в размер на 1173 лева, представляваща дължимо възнаграждение по договор за посредничество № 5308/14.01.2018 г., сключен между страните в размер на 3 % от посочената в договора продажна цена, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 26.09.2018 г. до окончателното изплащане на вземането. С решението са осъдени Ж. Н. АЛ. ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** да заплатят солидарно на „Н. недвижими имоти“ ЕООД сумата в размер на 662 лева деловодни разноски на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК.

Въззивниците излагат доводи за неправилност на решението на СРС,

като го обжалват в осъдителната му част, с твърдение, че договорните отношения между страните са прекратени по силата на споразумение от 25.01.2018 г., като същото е подписано от лице, чиято представителна власт не е оспорена веднага след подписването му. Необосновано първоинстанционният съд не е обсъдил двете групи свидетелски показания, а е кредитирал единствено свидетелските показания на лицето, което е подписало от името на брокерската фирма. Връщането на капарото недвусмислено говори, че има постигната договорка за прекратяване на договора за посредничество. С.Г. е имала пълномощно да подпише споразумението за прекратяване, което се потвърждава от свидетелските показания на св. В.И.. Първоинстанционният съд неправилно не е обсъдил възражението за прекратяване на договор за посредничество, извършено със споразумението от 25.01.2018 г. С решението, споразумението не е прието за необвързващо, следователно договорът за посредничество е прекратен. Позовава се на чл. 301 ТЗ. Отправя искане за отмяна на първоинстанционното решение в осъдителната му част.

Въззиваемата страна е подала писмен отговор, в който оспорва въззивната жалба. СРС е обсъдил всички налични доказателства и правилно е приел, че искът е основателен. Правилно първоинстанционният съд е кредитирал свидетелските показания на св. Г. и не е кредитирал показания на св. И., която не била присъствала на сделката, а показанията и представлявали възпроизвеждане на косвени впечатления, дочути от трети лица. Счита, че приложимата разпоредба е чл. 42, ал. 2 ЗЗД, а не чл. 301 ТЗ, тъй като ищецът е извършвал действия, с които се е противопоставял на изявлението на Г.. Отправя искане за потвърждаване на първоинстанционното решение.

Първоинстанционното решение в частта, с която е признато за установено по иск, предявен от Ж. Н. АЛ., ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** с правно основание чл. 212 ГПК вр. чл. 42 ЗЗД срещу „Н. недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК ****, че сключеното споразумение от 25.01.2018 г., обективизирано в разписка от 25.01.2018 г. в частта, в която е записано, че отношенията между „Н. недвижими имоти“ ЕООД и Ж. Н. АЛ. и Ц.П. К. по повод сключения между тях договор за посредничество № 5308/14.01.2018 г. са уредени и не обвързват „Н. недвижими имоти“ ЕООД поради липса на представителна власт на лицето С.Г.Г. е влязло в сила, тъй като не е обжалвано от страните.

След преценка на доводите в жалбата и доказателствата по делото, въззивният съд приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Във връзка с чл. 269 ГПК настоящият съд извършва служебна проверка за нищожност и недопустимост на първоинстанционното решение, като подобни пороци в случая не се установяват. Относно доводите за неправилност съдът е ограничен до изложените във въззивната жалба изрични доводи, като може да приложи и императивна норма в хипотезата на

т. 1 от Тълкувателно решение № 1 от 09.12.2013 г по тълк.дело № 1/2013 г на ОСГТК на ВКС.

За да уважи исковете, СРС е приел, че между страните е сключен валиден договор за посредничество и ищецът е изпълнил в цялост задълженията си по договора за посредничество, т.е. е изправна страна. За да стигне до този извод, съдът, съдът се е позовал на показанията на св. Г., съгласно които на сделката от страната на купувачите е присъствала нейна колежка, като на осн. чл. 42, ал. 2 ЗЗД е приел, че разписката от 25.01.2018 г. не обвързва страните поради липсата на потвърждаване на представителната власт на С.Г. от страна на ищеца, както и поради това, че приложените по делото консултантски договор и възлагателен протокол, включват само консултантска дейност, но не и действия по сключване, предоговаряне или прекратяване на договорни отношения. Дори да бил приложим чл. 301 ТЗ, първоинстанционният съд се е позовал на това, че на сделката е присъствала колежка от страна на ищеца в полза на купувачите, поради което е приел, че е налице противопоставяне от ищеца на споразумението за прекратяване.

Решението на СРС е неправилно в обжалваната част.

Предявен е иск, изменен по реда на чл. 214 ГПК за заплащане на сумата от 1173 лева, представляваща дължимо, но неизплатено възнаграждение по чл. 4.3 от договора за посредничество от 14.01.2018 г. в размер на 3 % от посочената в договора продажна цена. С исковата молба сумата първоначално е претендирана като неустойка по чл. 9.2 вр. чл. 4.4 от договора за посредничество. Към исковата молба ищецът е представил разписка от 25.01.2018 г., по силата на която „Н. недвижими имоти“ ЕООД чрез пълномощник С.Г. връща гаранцията от 500 лева на ответниците, предадена съгласно договора за гаранция от 14.01.2018 г. между страните и същите са декларирали, че отношенията между тях са уредени.

С отговора на исковата молба, ответниците са възразили, че договорът за посредничество от 14.01.2018 г. е прекратен по взаимно съгласие по силата на споразумение от 25.01.2018 г. и страните са декларирали, че нямат никакви претенции един към друг. Отправили са искане за отхвърляне на иска.

Ищецът е оспорил, че споразумението от 25.01.2018 г. и разписката от 25.01.2018 г. са подписани от лице без представителна власт. В първоинстанционното производство е предявил и обективно съединени инцидентни установителни искове по чл. 212 ГПК за признаване за установено, че споразумението от 25.01.2018 г. и разписката от 25.01.2018 г., в частта, с която е договорено, че отношенията между страните са уредени не обвързват страните поради липса на представителна власт. Първоинстанционният съд се е произнесъл единствено по отношение на обективизираното в разписката от 25.01.2018 г. споразумение, че отношенията между страните са уредени, но не и относно споразумението от 25.01.2018 г., с което договорът за посредничество от 14.01.2018 г. е прекратен по взаимно

съгласие. Страните изрично са заявили, че нямат искания за допълване на първоинстанционното решение /л. 36 от въззивното дело/.

По делото е безспорно, че между страните е сключен договор за посредничество от 14.01.2018 г. за придобиване на имот, описан в Регистъра на предложените имоти, приет на л.7 по делото и находящ се в гр. София, жк Ботунец, вх. В, ет. 3, ап. 58, при цена от 20 000 евро, при насрещно задължение на ответниците по чл. 4.3 от договора да заплатят на ищеца възнаграждение в размер на 3 % без включено ДДС от продажната цена на имота, но не по-малко от 600,00 евро.

Не е спорно също така между тях, че ответниците са подписали и договор за гаранция от 14.01.2018г., като купувачите предали на собственика на имота Ивайло Герчев сумата в размер на 500,00 лева, капаро-гаранция за закупуването на имота, както и на ищеца сумата в размер на 500,00 лева, като гаранция за закупуването на горепосоченото жилище. Видно от приетия по делото на НА № 39, том I, рег. № 267, дело № 37/26.01.2018г. на Нотариус Л., с рег. № 263 в НК, с район на действие, район на на СРС, страните сключили окончателен договор при продажна цена в размер на 15 000 лева.

По делото е приобщено като писмено доказателство и споразумение от 25.01.2018 г. между Н. недвижими имоти ЕООД чрез пълномощник С.Г. и ответниците по делото, по силата на което страните се съгласяват да прекратят по взаимно съгласие договора за посредничество от 14.01.2018 г. Ищецът твърди, че С.Г. е подписала споразумението без да има представителна власт за това.

Приети са по делото консултантски договор от 11.09.2017г., сключен между ищеца като възложител и С.Г., като изпълнител; възлагателен протокол № 1 към договора от 11.09.2017г., в който са посочени задълженията на изпълнителя; справка за действащи трудови договори на ищцовото дружество към 25.01.2018г.; пълномощно / л.85 по делото/, от което се установява, че ищецът е упълномощил С.Г., като пълномощник да върне и предаде на двамата ответници сумата в размер на 500,00 лева, получена от последните по силата на сключен между ищеца и ответниците договор за гаранция от 14.01.2018г.; удостоверение от Нотариус И.Н., под номер в общ регистър № 6629/18.06.2020 г., в което е посочено, че във връзка с направена справка в регистър „Единство 2”, поддържан от НК, е видно, че лицето С.Г. не е упълномощено лице от ищцовото дружество.

От разпита на свидетеля С.Г. се установява, че същата е работила в ищцовото дружество от м.ноември 2015 г. до м.май 2019 г. и е била посредник при сключване на процесната сделка. Сделката била проблемна, доколкото купувачите започнали да имат претенции за друг вид на имота. На сделката тя присъствала от страната на продавачите, а нейна колежка от страната на купувачите. Тъй като имали финансови затруднения купувачите, от агенцията им върнали депозита като се били разбрали възнаграждението да го платят на по-късен етап. Гаранцията била върната в деня след приключване

на сделката в близко кафе до нотариуса. Тя била изпратена само да върне парите, тъй като трябвало да бъде с продавачите до края на сделката. Т.Т., нейният мениджър, □ била дала парите. Според свидетелката били 6-7 човека в кафе на ул. Гурко, близо до нотариуса. Изписала единствено името и подписа си по тези разписки и споразумения, като изобщо не погледнала какво пише в тях. С оглед обстоятелството, че свидетелката е била в служебни отношения с ищцовото дружество към процесния период, както и обстоятелството, че свидетелката е именно лицето, за което се твърди, че извършените действия са такива без представителна власт от името на ищцовото дружество показанията и следва да бъдат преценени по реда на по реда на чл. 172 ГПК. Същите следва да бъдат кредитирани относно това, че същата е върнала гаранцията на купувачите, като сумата □ била предадена за връщане от управителката, както и че същата е изписала имената си и се е подписала върху разписката и споразумението, доколкото се подкрепят от писмените доказателства по делото. В останалите части, свидетелските показания на св. Г. не се подкрепят от събраните по делото доказателства, поради което при преценката по чл. 172 ГПК същите не следва да бъдат кредитирани.

От разпита на свидетеля В.И. се установява, че е майка на колега на единия ответник Ц.Н.. Ответниците искали да си купят имот, но останали разочаровани от Агенцията, тъй като обслужвала и двете страни и считали, че не действа в техен интерес, поради което били договорили с агенцията да им върне парите и да прекратят договора, който са сключили. Помолили свидетелката да отиде с тях на срещата за връщане на парите и прекратяване на договора с пълномощник на агенцията. Пълномощникът бил посочен от управителката Т. с три имена, като свидетелката е разпознала присъствалата в залата С.Г.. Т. –управителката потвърдила, че пълномощникът ще върне парите и ще прекрати договора. Почеркът на разписката и споразумението бил на свидетелката. Страните □ диктували какво да напише, а Т. управителката по телефон заявила, че била съгласна с всичко, което са написали, след което двете страни са го подписали. Сделката била сключена след това, като в нейно присъствие между страните била договорена много по-ниска продажна цена. Самата тя не била присъствала на окончателната сделка. Показанията на св. И. са вътрешно логични, последователни, основават се на лични, преки и непосредствени впечатления и се подкрепят от събраните по делото доказателства, поради което следва да бъдат кредитирани в цялост.

При така установената фактическа обстановка, настоящият състав намира, че изводите на първоинстанционния съд, че договорът за посредничество не е прекратен са неправилни. Действително с отговора на исковата молба е направено възражение, че договорът за посредничество е прекратен по взаимно съгласие по силата на споразумението от 25.01.2018 г., което е оспорено от ищеца като действие, извършено от представител без представителна власт. Доколкото ищецът е търговско дружество по смисъла

на чл. 64, ал.1, т. 3 ТЗ, а договорът за посредничество е търговска сделка по смисъла на чл. 1, ал. 1, т. 4 ТЗ следва извода, че е приложима нормата на чл. 301 ТЗ. За разлика от облигационното право, търговското право приема, че когато едно лице действа от името на търговец без представителна власт, смята се, че търговецът потвърждава действията, ако не се противопостави веднага след узнаването им. Чрез презумцията по чл. 301 ТЗ търговецът не може да се позове на недействителност на извършените от мнимия представител действия, ако не се е противопоставил веднага след узнаването им.

По делото се установява по несъмнен начин, че дружеството – ищец е върнало на ответниците гаранцията в размер на 500 лева, платена от тях по повод договора за посредничество от 14.01.2018 г., за което действие е упълномощило С.Г.. Тези факти се установяват от представеното изрично пълномощно в полза на С.Г. /л. 85/, от представената от ищеца разписка от 25.01.2018 г. и от свидетелските показания на същата. Връщането на гаранцията само по себе си представлява индичия за прекратяване на договорните отношения между страните по договора за посредничество, което е обективизирано в споразумението от 25.01.2018 г. Този извод се потвърждава и от свидетелските показания на В.И., съгласно които управителката на ищцовото дружество е изпратила неин пълномощник не само да върне гаранцията, но и да прекратят договорните отношения, както и че същата е потвърдила съдържанието на споразумението в деня на подписването му. По делото не се установяват доказателства за противопоставяне на законния представител на търговеца срещу сключеното споразумение от 25.01.2018 г. веднага след узнаването на съдържанието му, поради което извършеното действие от С.Г. по подписване на споразумението от 25.01.2018 г. се счита потвърдено по силата на презумцията по чл. 301 ТЗ. Въз основа на горното, следва извода, че договорът за посредничество от 14.01.2018 г. е прекратен, поради което възражението на въззивника в този смисъл основателно. Следователно ищцовото дружество няма как да ангажира отговорността на ответниците за заплащане на уговорено възнаграждение по прекратен по взаимно съгласие договор за посредничество.

С оглед диспозитивното начало и доколкото решението се обжалва само в осъдителната му част, настоящата инстанция следва да се произнесе по правилността на първоинстанционното решение само в обжалвана част.

Налага се изводът, че въззивната жалба е основателна. Решението на СРС следва да бъде отменено в обжалваната част, а искът отхвърлен, включително и в частта за разноските, съразмерно с отхвърлената част.

С оглед изхода на делото в тежест на въззиваемата страна са деловодните разноски на въззивниците. По делото обаче липсват доказателства за платен адвокатски хонорар в претендирания пред СГС размер от 250 лева, поради което такъв не се следва на въззивниците. В

първоинстанционното производство, ищецът е претендирал 52 лева държавна такса за осъдителния иск, 60 лева – депозит за свидетел, 500 лева – адвокатски хонорар без да е посочено по кой от исквете се претендира, поради което адвокатското възнаграждение за осъдителния иск следва се счита 250 лева /половината от претендирания хонорар/. Следователно първоинстанционното решение следва да бъде отменено в частта на присъдените разноски за сумата от 362 лева, съразмерно с отхвърлената част от иска. Ответниците са претендирали сума в общ размер от 300 лева, без да е посочено по кой иск се претендира, поради което адвокатското възнаграждение за осъдителния иск следва да се счита 150 лева /половината от претендирания хонорар/. Следователно в този размер следва да бъде осъден ищеца да заплати на ответниците разноски за първоинстанционното производство.

По изложените съображения, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 20018484 от 21.01.2021 г. постановено по гр. д. № 62567/2018 г. на СРС, 45 състав **В ЧАСТТА**, с която са осъдени Ж. Н. АЛ., ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** да заплатят солидарно на „Н. недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК **** сумата в размер на 1173 лева, представляваща дължимо възнаграждение по договор за посредничество № 5308/14.01.2018 г., сключен между страните в размер на 3 % от посочената в договора продажна цена, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 26.09.2018 г. до окончателното изплащане на вземането, както и в **ЧАСТТА** на разноските в размер над 300 лева до присъдения размер от 662 лева като вместо това **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ предявените от „Н. недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК **** искове с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД срещу Ж. Н. АЛ. ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** да бъдат осъдени да заплатят солидарно сумата в размер на 1173 лева, представляваща дължимо възнаграждение по договор за посредничество № 5308/14.01.2018 г., сключен между страните в размер на 3 % от посочената в договора продажна цена, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 26.09.2018 г. до окончателното изплащане на вземането.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 ГПК „Н. недвижими имоти“ ЕООД, ЕИК **** да заплати на Ж. Н. АЛ. ЕГН ***** и Ц.П. К., ЕГН ***** сумата от 150 лева, разноски в производството пред СРС.

Настоящото решение не подлежи на касационно обжалване на осн. чл. 280, ал.3, т. 1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____