

РЕШЕНИЕ

№ 1048

гр. Варна , 11.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател:	Жана Ив. Маркова
Членове:	Тони Кръстев Десислава Г. Жекова

при участието на секретаря Мария Д. Манолова
като разгледа докладваното от Тони Кръстев Въззивно гражданско дело №
20213100501041 по описа за 2021 година

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

Образувано е по въззивна жалба на Н. ИВ. ИВ. срещу решение № 260354/08.02.2021 г., постановено по гр.дело № 424/2020 г. по описа на РС – Варна, с което съдът е осъдил ответника Н. ИВ. ИВ. ЕГН *****, с адрес: гр. Варна, ул. „Козлодуй“ №60, ет.3, ап.4, да заплати на ищеца „Дарфи“ ЕООД, ЕИК 205242276, седалище и адрес на управление гр. София, район „Красна поляна“, ул. 323 № 2, представлявано от Д.В., сумата 1560,00 евро (хиляда и петстотин и шестдесет евро), представляваща неплатено възнаграждение по Договор за посредничество за покупко-продажба на недвижим имот от 16.08.2019 г., ведно със законната лихва върху тази сума от датата на завеждане на иска – 16.01.2020г. до окончателното ѝ изплащане.

Във въззивната жалба се излага, че решението е неправилно поради необоснованост, съществено нарушение на материалния закон и съдопроизводствените правила. Първоинстанционният съд не е обсъдил в цялост събраните доказателства, неправилно е преценил фактите по делото и приложил материалния закон, което е довело до погрешни крайни изводи. Жалбоподателката поддържа, че съдът е предприел неправилен

доказателствен анализ довел до неправилно приета от него фактическа обстановка. Инвокира оплакване, че в доклада по делото искът е квалифициран по чл. 286 от ЗЗД, докато в мотивите на решението съдът се е позовал на чл. 51 от ТЗ, уреждащ отношенията по договор за търговско посредничество, с което е нарушено правото на защита на ответницата. На следващо място поддържа, че съдът неправилно е приел, че между страните е бил сключен валиден договор за посредничество. В тази връзка поддържа, че договорът за посредничество е бил подписан след сключване на предварителния договор за покупко-продажба, респективно е нищожен поради липса на предмет, евентуално развален по право поради невъзможност за изпълнение. Поддържа, че представеният от ищеца екземпляр от договора за посредничество е антидатиран и че ответницата не се е задължила по него тъй като волята ѝ е била опорочена чрез измама. Поддържа възражението за липса на представителна власт на лицето, подписало договора за посредничество от името на ищеца. Изтъква липсата на установена от доказателствата по делото връзка между ищцовото дружество и действалите от негово име Д.В. и В.В. към момента на сключване на договора. Поддържа възражението, че ответницата не дължи заплащане на възнаграждение тъй като ищецът е неизправна страна – не е изпълнил задълженията си по договора за посредничество и на практика не е престираш никаква услуга. Позовава се на заявените за публикуване в Търговския регистър годишни счетоводни отчети на ищеца „Дарфи“ ЕООД, от които е видно, че дружеството не е реализирало никакви приходи от дейността през 2019 г., от което прави извод, че същото не упражнява посредническа дейност по занятие, респ. за неприложимост на разпоредбите на Търговския закон уреждащи търговското посредничество. В хипотезата на извършени от ищеца действия в качеството му на търговски посредник изтъква потребителския характер на договора и поддържа възражение за нелоялни търговски практики по смисъла на ЗЗП, в т.ч. във връзка с обстоятелствата при които ответницата е подписала договора за посредничество и информацията, която ѝ е била предоставена. Поддържа възраженията за неравноправност на клаузите на процесния договор и за нищожност на същия поради противоречие с добрите нрави – нееквивалентност на насрещните престации. Излага подробна аргументация по всяко от инвокираните с жалбата оплаквания. Отправя искане за отмяна на решението, отхвърляне на иска и

присъждане на разноски.

В срока по чл.263 ГПК въззиваемата страна „Дарфи" ЕООД е подала писмен отговор, с който оспорва въззивната жалба. Излага доводи за валидност и правилност на първоинстанционното решение. Противопоставя се на доказателствените искания. Моли решението на ВРС да бъде потвърдено в обжалваната част.

Постъпилата въззивна жалба е редовна и допустима, отговаря на изискванията на чл. 260 от ГПК.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на обжалваното решение, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

В рамките на извършената служебна проверка съдът констатира, че постановеното от ВРС решение е валидно и допустимо, поради което жалбата следва да бъде разгледана по същество.

Районният съд е бил сезиран с иск с правно основание чл. 79, ал. 1 във вр. с чл. 286 от ЗЗД за осъждане на ответника Н. ИВ. ИВ. да заплати на ищеца „Дарфи" ЕООД сумата 1560,00 евро, представляваща неплатено възнаграждение по Договор за посредничество за покупко-продажба на недвижим имот на 16.08.2019 г., ведно със законната лихва върху тази сума от датата на завеждане на иска – 16.01.2020г. до окончателното ѝ изплащане.

Ищецът твърди в исковата молба, че между него и ответницата е бил сключен договор за посредничество за покупко-продажба на недвижим имот на 16.08.2019 г., по силата на който ищецът се задължил да осъществява посредничество при продажбата на недвижим имот, собственост на Н.И., И.Б. и Н.Б.-Б., а именно, апартамент, намиращ се в гр. Варна, ул. „Козлодуй", № 60, ет. 3, ап. 4, а ответницата се задължила да му заплати възнаграждение в размер на 2% от продажната цена на имота или сумата 1560 евро. Ищецът намерил купувач за имота, с когото на 16.09.2019 г. ответницата и останалите съсобственици подписали предварителен договор за покупко-продажба, а на 06.12.2019 г. бил подписан и окончателен договор под формата на нотариален акт. Ищецът твърди, че е изпълнил задължението си по договора за

посредничество от 16.08.2019 г., като е намерил купувач за имота и е помогнал на ответницата при подготовката на сделката, докато ответницата не е изпълнила задължението си за плащане на възнаграждението по договора, което обуславя правния интерес от предявяване на иска.

Ответницата Н.И. е подала своевременно отговор на исковата молба, с който оспорва изцяло предявения иск. Излага, че имотът не се е ползвал и е бил обявен за продажба от единия от съсобствениците – Б.И. като обявата била публикувана на сайта imot.bg с посочена цена от 79000 евро и изричното условие продажбата да се извърши без посредници и без комисионни. Сочи, че купувачът К.Р. е направил оглед на 12.09.2019 г. заедно майка си и Д. и В.В.и, в присъствие на единия от съсобствениците – Б.И., като при огледа били договорени условията на продажбата. в т.ч. дата за подписване на предварителен договор – 16.09.2019. Твърди, че към момента на подписване на предварителния договор – 16.09.2019 г. не е подписвала договор за посредничество с ищеца „Дарфи“ ЕООД. Твърди, че на 17.09.2019 г., при получаването на данъчна оценка В.В. я убедил да подпише процесния договор за посредничество. Възразява, че при подписването на договора е била въведена в заблуждение, тъй като ѝ било казано че договорът не я задължава да заплаща комисионно възнаграждение. Възразява, че договорът е антидатиран като датата 16.08.2019 е добавена по-късно в екземпляра, представен от ищеца по делото. Твърди, че първата среща между нея и посредниците е била на 16.09.2019 г. при подписване на предварителния договор, а синът ѝ Б.И. се е запознал с тях на 12.09.2019 г. Излага, че посредниците Д. и В.В.и са знаели, че купувачът не разполага с необходимите средства и има намерение да се финансира със заем от банка, но не са уведомили продавачите, което значително усложнило подготовката на сделката. След като банката (ПИБ АД) не одобрила представените документи и не отпуснала кредит на купувача посредникът предложил на ищцата да върне платеното ѝ капаро, а действието на предварителния договор да се прекрати. Твърди, че всъщност е била представила необходимите документи. Последвало взаимно отправяне на нотариални покани, преговори и срещи при нотариуси, на които в крайна сметка станало ясно, че купувачът е клиент на Вакинова или на представляваното от нея дружество – настоящ ищец. Впоследствие, без участието на представители на ищеца, купувачът получил

кредит от „Обединена Българска Банка“ АД и бил сключен окончателен договор за покупко-продажба.

Във връзка с така изложените факти възразява, че договорът за посредничество е нищожен, поради липса на съгласие, тъй като е подписан за посредника Дарфи" ЕООД от В.В. без представителна власт, както и поради липса на предмет и противоречие с добрите нрави. Невъзможният предмет се обосновава с антидатирането на договора, т.е. че същият е бил сключен след като страните по сделката са осъществили контакт. Противоречието на закона и добрите нрави се изразявало в това, че договорът съдържал само задължения за ответника, а никакви права, както и в липса на еквивалентност на престациите. Възразява, че договорът за посредничество, е бил сключен при наличието на грешка в предмета съдържанието и правните последици, в евентуалност при измама, поради което е унищожаем. Представителите на ищеца знаели, че ответницата не желае сключване на договор за посредничество и не желае да заплаща комисионна, но умишлено са я заблудили, че договорът не изисква плащане, а е само за сигурност на сделката и е необходим за нея. Възразява, че не е налице изпълнение на нито едно от задълженията по договора от страна на ищеца, а напротив, представителите на посредниците били недобросъвестни, тъй като укрили съществена информация за начина на финансиране на сделката и са действали против интересите на ответницата. По изложените съображения моли за отхвърляне на иска.

Съдът, като съобрази предметните предели на въззивното производство, очертани в жалбата, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Пред настоящата инстанция се оспорва установената от ВРС фактическа обстановка касателно датата на сключване на процесния Договор за посредничество за покупко-продажба на недвижим имот и представителната власт на В.В., който е подписал договора от името на ищеца „Дарфи" ЕООД, като в тази връзка се релевират възраженията за нищожност и унищожаемост на договора. Съответно се оспорва възникването на валидно облигационно правоотношение между страните основано на представения писмен договор.

Видно от материалите по делото, всяка от страните е представила своя екземпляр от договора за посредничество в официално заверен по реда на чл. 32 от ЗАдв. препис, при спазване на изискванията на чл. 183, ал. 1 от ГПК. И двата представени екземпляра са подписани само на втора страница и се различават в съдържанието на първа страница. Различията са в датата и в личните данни на възложителя – ответник по делото. В екземпляра, представен от ответницата, липсва дата, докато в този на ищеца е посочена датата 16.08.2019 г. Липсват и посочените в екземпляра на ищеца данни от личната карта и адреса за кореспонденция на Н.И.. В останалата част двата екземпляра изцяло се припокриват по съдържание.

Липсата на данни от личната карта и адреса за кореспонденция на ответницата в нейния екземпляр от договора са ирелевантни, доколкото между страните не се спори относно личността на възложителя и това е ответницата Н.И..

Между страните подписали документа не важат правилата на чл. 181 от ГПК за достоверност на датата спрямо третите лица. Датата на съставянето на частния документ не е същинска част от съдържанието му. Поначало за такава дата се смята датата, която са посочили страните, но тази дата не е достоверната дата по смисъла на цитираната разпоредба.

В конкретния случай датата на подписване на процесния договор не може да се установи по несъмнен начин от представените от страните екземпляри, тъй като същата не е посочена в единия от тях. Видно е, че проектът на договора е съдържал редица празни места, които страните е следвало да попълнят при сключването му. При положение, че само екземплярът на ищеца е с попълнена дата, не може да се приеме за безспорно установено, че именно на тази дата е бил подписан договорът, респ., че страните са се съгласили, че това е датата на сключване на договора. Не е ясно дали датата е била попълнена при подписване на договора или е била добавена впоследствие от едната страна по договора, в случая ищеца, без съгласието на другата. Налице е външен недостатък по смисъла на чл. 178, ал. 2 от ГПК, при което съдът има задължението да оцени доказателствената сила на документа с оглед на всички обстоятелства по делото.

От показанията на свидетеля К.Р., който е и купувачът по договора за

продажба на имота, се установява, че свидетелят е имал сключен договор за посредничество с ищцовото дружество, с изпълнението на който пряко са били ангажирани Д. и В.В.и. От тях свидетелят е разбрал за обявата за продажба на апартамента и те са го водели на огледи. Преди сключването на предварителния договор за покупко-продажба на процесния имот е извършен един оглед на имота, на който ответницата не е присъствала. Установява се още, че първият контакт между свидетеля и продавачите в лицето на сина на ответницата се е осъществил при извършване на този оглед 3-4 дни преди сключване на предварителния договор от 16.09.2019 г. Свидателят още на другия ден след огледа решил да купи имота. Свидателят заявява, че е сключил с ищеца договор за посредничество няколко дни преди сключване на предварителния договор за процесния имот, както и че е заплатил на „Дарфи“ ЕООД комисионно възнаграждение.

По делото е представена разписка от 13.09.2019 г., от която е видно, че синът на ответницата Б.И. е поучил от купувача К.Р. „стоп-капаро“ в размер на 500 лева.

Ответницата признава, че е подписала договора за посредничество, но на дата 17.09.2019 г., т.е. в деня след подписване на предварителния договор с купувача, в двора на служба МДТ, където се срещнала с Вакинов във връзка със снабдяване с удостоверение за данъчна оценка на имота.

По делото е представена от ответницата обява от сайт за недвижими имоти imot.bg и електронно писмо от този сайт до потребител Б.И., неоспорени от ищеца, от които е видно, че процесният апартамент е бил обявен за продажба на цена 79 000,00 евро с указание „без посредник и без комисионна“. Според показанията на свидетеля Константина Янакиева, по сведения на единия от съсобствениците – И.Б., обявата за имота, находящ се в гр.Варна, на ул.“Козлодуй“ № 60, ет.3, ап.4, е публикувана от неговия брат Б.И., който не е собственик на имота.

Ищецът не твърди, че е извършвал действия свързани с рекламиране на имота посредством публикуване на обяви или друг начин на разгласяване на офертата. Не излага и никакви конкретни твърдения относно датата, мястото и обстоятелствата, при които е сключен договорът за посредничество.

При така събраните по делото доказателства съдът намира, че ищецът не е установил чрез пълно и главно доказване, че на 16.08.2019 г. или на друга дата преди 16.09.2019 г. – датата, на която е сключен предварителния договор за покупко-продажба на имота, е сключил с ответницата договор за посредничество с цел продажба на процесния имот. Съвкупната преценка на събраните по делото доказателства води до извод, че синът на ответницата Б.И. и представителите на „Дарфи“ ЕООД са се срещнали за първи път на 12.09.2019 г. при извършване на огледа от купувача на имота Р.. В този момент е бил осъществен контакт между представител на бъдещите продавачи и купувача и са започнали преговори за покупка на имота, което се манифестира с даването на следващия ден на т.нар. „стоп-капаро“, т.е. сума, която да обвърже продавачите със задължение да спрат да предлагат имота на други лица докато са в преговори с потенциалния купувач К.Р..

Ищецът „Дарфи“ ЕООД не доказва, че преди огледа е имал каквито и да било фактически или правни отношения с ответницата или с някой от продавачите. Не се установяват и никакви извършени от ищеца фактически действия, които могат да се квалифицират като посредническа дейност по възлагане от продавачите, в т.ч. публикуване на обяви или друг вид реклама, консултиране относно състоянието на пазара, цените и пр. На самия оглед на имота ответницата не е присъствала. От показанията на свидетеля Р. се установява, че предварителният договор е бил изготвен от посредника. Доказателства, извън представения от ищеца екземпляр от договора за посредничество, че брокерите на ищеца се срещали или са се договаряли по някакъв начин с ответницата или друг от продавачите преди датата на сключване на предварителния договор – 16.09.2019 г., не са ангажирани от ищеца. Доколкото екземплярът на ответницата не носи никаква дата, а датата, която е вписана допълнително в останеното празно място в екземпляра на ищеца не се подкрепя от нито едно доказателство по делото, съдът намира, че същата не обвързва ответницата и най-ранната възможна дата на сключване на договора за посредничество е при подписване на предварителния договор на 16.09.2019 г., т.е. три дни след извършване на огледа и даването на „стоп-капаро“ от купувача Р..

Предмет и основно задължение на изпълнителя по процесния договор за посредничество е да свърже продавача – възложител с потенциален купувач

на имота – т. 1 от договора. В случая се установява, че към момента на подписване на договора с ответницата ищецът вече е свързал страните по бъдещата покупко-продажба и то по възлагане от страна на бъдещия купувач. В изпълнение на своите задължения по договор за посредничество сключен между „Дарфи“ ЕООД и купувача К.Р. ищецът е намерил обявата за продажба на имота, публикувана от Б.И., и е организиран огледа на 12.09.2019 г. След извършване на огледа, свързването на купувача с продавачите на имота и подписването на предварителен договор за покупко-продажба, сключването на договор за посредничество с продавача Н.И. е фактически безпредметно. Нито ответницата се нуждае от посредник, след като вече се е договорила с бъдещия купувач, нито ищецът би могъл да осъществи посредничество, след като страните вече са свързани и са подписали предварителен договор. Самото предложение за сключване на такъв договор противоречи на добросъвестността, който принцип е основополагащ в гражданскоправните отношения. Ето защо, основателно се явява възражението за нищожност на договора поради липса на предмет в частта обхващаща основното задължение на изпълнителя – да посредничи за намирането на купувач на имота и свързаните с него задължения за рекламиране на имота, организиране на огледи, консултиране при определяне на продажната цена (т. 1, т. 2.1, 2.2 и 2.3 от процесния договор). Договорът в тази му част е сключен при невъзможен предмет, защото още към момента на сключването му е било обективно невъзможно ищецът да престира услугите, включени в предмета на договора.

За пълнота следва да се отбележи, че договорът за поръчка е неформален и консенсуален. Следователно, няма пречка договорът да се сключи устно и едва в по-късен момент да се облече в писмена форма, при което страните са свободни да посочат за дата на сключване на договора датата, която предхожда датата на подписване на частния документ. Такъв договор, макар и антидатиран, би бил напълно валиден. В случая, обаче, ответницата изцяло е оспорила сключването на договор, в т.ч. устен, преди датата 17.09.2019 г., поради което в тежест на ищеца е да установи с всички допустими доказателствени средства, че преди подписване на договора страните са постигнали неформално съгласие по съществените уговорки. Такова доказване по делото не е проведено, с изключение на представянето на

екземпляра от договора на ищеца с добавената в него дата, която по изложените по-горе съображения не може да бъде приета за дата на сключване на договора.

От друга страна, в случай че ищецът е водил чужда работа без възлагане, той би могъл да получи одобрението на заинтересования, при което по силата на чл. 62 от ЗЗД ще важат правилата за пълномощието. При такава хипотеза одобрението на действията на гестора би било равнозначно на сключване на валиден договор с ретроактивно действие и този договор би имал за предмет вече извършените без възлагане действия. В случая, обаче, освен че в исковата молба не са изложени подобни твърдения, извършените от ищеца действия не могат да бъдат квалифицирани като водене на чужда работа без пълномощие, тъй като липсва субективният елемент от фактическия състав на гестията, а именно управителят да съзнава че извършва чужда работа. Това е така, защото ищецът е действал в изпълнение на задълженията си по вече сключен с купувача Р. възмезден договор за посредничество, т.е. извършил е действията изцяло в свой интерес. Иначе казано ищецът е осъществил контакт между страните в качеството си на посредник на купувача, но не и на продавача.

В предмета на процесния договор за посредничество са включени и други задължения на ищеца, свързани с подготовката на сделката за продажба на имота, като проверка на документите за имота и всякакво друго фактическо съдействие на продавача за финализиране на сделката. По същество се касае за техническо съдействие, което не изисква особени професионални умения и не заменя действията и ангажиментите на продавача да се снабди и представи необходимите за сключване на окончателен договор документи. В случая липсва и възлагане на изпълнителя да действа от името и за сметка на възложителя пред съответните държавни и общински органи. Ето защо, съдът намира, че уговорената на цена в размер на 1560 евро за така описаните допълнителни услуги накърнява добрите нрави, тъй като е налице очевидна значителна нееквивалентност на насрещните престации. Ето защо договорът е нищожен и в тази му част.

С оглед на констатираната нищожност на договора за посредничество за покупко-продажба на недвижим имот от 16.08.2019 г., обсъждането на

останалите оплаквания на жалбоподателката се явява безпредметно. Искът се явява недоказан на заявеното от ищеца основание, поради което следва да бъде отхвърлен, а решението на ВРС изцяло отменено.

С оглед изхода от делото, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на въззивната страна следва да се присъдят сторените в производството пред ВОС съдебно-деловодни разноски в размер на 561,03 лева, както и сторените пред ВРС разноски в размер на 500,00 лева съгласно представен списък по чл. 80 от ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 260354/08.02.2021 г., постановено по гр.дело № 424/2020 г. по описа на РС – Варна, като вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ иска на „Дарфи“ ЕООД, ЕИК 205242276, седалище и адрес на управление гр. София, район „Красна поляна“, ул. 323 № 2, с правно основание чл. 79, ал. 1 във вр. с чл. 286 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД срещу Н. ИВ. ИВ., ЕГН *****, адрес: гр. Варна, ул. „Козлодуй“ № 60, ет.3, ап.4, **за заплащане на сумата от 1560,00 евро** (хиляда и петстотин и шестдесет евро), представляваща неплатено възнаграждение по Договор за посредничество за покупко-продажба на недвижим имот от 16.08.2019 г., ведно със законната лихва върху тази сума от датата на завеждане на иска – 16.01.2020 г. до окончателното ѝ изплащане, като неоснователен.

ОСЪЖДА „Дарфи“ ЕООД, ЕИК 205242276, седалище и адрес на управление гр. София, район „Красна поляна“, ул. 323 № 2, **да заплати** на ответницата Н. ИВ. ИВ., ЕГН *****, адрес: гр. Варна, ул. „Козлодуй“ № 60, ет.3, ап.4, сумата от **1063,01 лева** разноски по делото общо за двете съдебни инстанции на основание чл. 78, ал.3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване (чл. 280, ал. 3 от ГПК).

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____