

# РЕШЕНИЕ

№ 5263

гр. София, 25.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 145 СЪСТАВ**, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: НОРА ВЛ. МАРИНОВА

при участието на секретаря В.

като разгледа докладваното от НОРА ВЛ. МАРИНОВА Гражданско дело № 20221110147782 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на част II, дял I, чл. 124 и сл. ГПК.

Предявен е установителен иск с правна квалификация чл.422 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД вр. чл. 51 ТЗ от „П. срещу Л. Г. К. с искане за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата в размер на 2464,34 лв., представляваща неплатено възнаграждение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот от 21.10.2021 г., ведно със законна лихва от 01.04.2022 г. до изплащане на вземането, за която е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по ч. гр. д. № 17585/2022 г. по описа на СРС, 145 състав.

Ищецът „П. твърди, че между страните бил подписан Договор за посредничество от 21.10.2021 г., по силата на който ищцовото дружество се задължило да посредничи с цел сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, на който ответницата била съсобственик на 1/4 идеални части, а именно: АПАРТАМЕНТ, с идентификатор „, находящ се в град С. (преди с адрес ул. „А.), със застроена площ 87.98 кв.м. Сочи, че съгласно условията на Договора дружеството - изпълнител и ищец в настоящото производство е изпълнило своите задължения добросъвестно и е следвало да получи дължимото и уговорено между страните възнаграждение в т. 4 от него, а именно: 3% от цената, за която е извършена продажбата или в конкретния случай по отношение на ответницата – 1/4 от тези 3% от офертната цена от 168 000 евро – 2464,34 лв. предвид обстоятелството, че договор за покупко-продажба не бил сключен, тъй като продавачите, сред които и ответницата, се отказали от продажбата. Твърди, че в изпълнение на договорните си задължения „П. намерило потенциален купувач за имота, но след проведена среща със съсобствениците на имота, те единодушно взели решение да не продават имота на трето лице, а две от съсобствениците да продадат техните идеални части на третия съсобственик. Така сделка се състояла на 15.03.2022г., като ищецът твърди, че съдействал и за нея като посредничил при изготвяне на документите за отпускане на ипотечен кредит и за изповядване на сделката пред нотариус, на която присъствал управителят на ищцовото дружество – М.. Твърди, че на среща на 02.02.2022г. ответницата заявила, че ще заплатят дължимото възнаграждение по договора, което било отразено в подписания протокол от тази дата. Въпреки това и до настоящия момент плащане не е последвало. Ето защо, моли за уважаване на предявения иск и присъждане на разноски за производството.

В срока по чл. 131 ГПК е подаден отговор на исковата молба от ответницата Л. Г. К., с който оспорва предявения иск като неоснователен. Признава, че действително е бил сключен договор за посредничество с ищеца, но посочва, че имотът е бил продаден на сестрата на ответницата Я. Г., поради което не е било нужно използването на посредническа услуга. Твърди, че ищецът не е изпълнил задължението си по договора, тъй като не е извършил никакви действия по него поради което не му не се дължало възнаграждение. Твърди, че сключеният между страните договор бил нищожен поради противоречието му със закона, заобикаляне на закона, накърняване на добрите нрави и липса на основание, а в условие на евентуалност, че същият е бил унищожаем поради измама. По-конкретно счита, че клаузите на чл. 10.1 и чл. 10.2 от договора са нищожни, тъй като накърняват добрите нрави, уговорени са в изключителна вреда на възложителя по договора за посредничество и водят до значително неравновесие между правата на търговеца и ответника в качеството му на потребител, поради което се неравноправни на основание чл. 143, ал. 2, т. 2 и т. 15 ЗЗП. Признава, че на 02.02.2022 г. се е състояла среща с ищеца, но оспорва съдържанието на същата, като сочи, че на нея не е бил представен потенциален купувач от страна на ищеца. Твърди, че е била подведена на първата среща с представителя на ищцовото дружество, тъй като същият се представил за адвокат, а в действителност не бил такъв. Оспорва исковата претенция и по размер, като счита, че продажната цена на недвижимия имот е 141 500 лв., с оглед на което евентуално дължимото възнаграждение следвало да бъде изчислено спрямо нея. Поради изложеното моли за отхвърляне на иска и присъждане на разноски за производството.

Софийски районен съд като взе предвид доводите на страните и въз основа на събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, намира следното от фактическа и правна страна:

Предявен е установителен иск с правна квалификация чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД вр. чл. 51 ТЗ.

В тежест на ищеца по предявения иск е да установи при условията на пълно и главно доказване следните правопораждащи факти, а именно: основанието, от което произтича претенцията му – да е сключен действителен договор за посредничество с ответника, със сочения в исковата молба предмет и съдържание, ищецът да е изпълнил задълженията си по договора и да е изправна страна по него, уговорената в договора клауза за дължимо възнаграждение, размерът на вземането за възнаграждение и настъпването на падежа на вземането.

В тежест на ответника е да проведе насрещно доказване, както и да установи такива положителни факти, които да изключват, унищожават или погасяват претендираното вземане, а при установяване наличието на вземането, следва да докаже, че го е погасил.

С доклада по делото на основание чл. 153 ГПК като безспорни между страните и ненуждаещи се от доказване са отделени фактите, че между страните бил подписан Договор за посредничество от 21.10.2021 г., по силата на който ищцовото дружество се задължило да посредничи с цел сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот, на който ответницата била съсобственик на 1/4 идеални части, а именно: АПАРТАМЕНТ, с идентификатор ., находящ се в град С., (преди с адрес ул. „А.“), със застроена площ 87.98 кв.м.

Не е спорно между страните и че процесният недвижим имот е бил съсобствен между ответницата и други две лице : Я. Г. Г. и В. Г. С. – съответно сестра и леля на ответницата при квоти по 1/4 ид.ч. за ответницата и Я. Г. и 1/2 ид.ч. за В. С..

Установява се от представеното извлечение от Търговски регистър за вписани обстоятелства за дружеството-ищец „П., че М. е прокурист на дружеството. По делото са представени два броя визитки на М. – адвокат и на М. – „Р.“ – недвижими имоти, покупко-продажби, наеми, както и извадка от регистъра на Българската адвокатура, че няма данни за вписване в този регистър на лице с имена М..

От съдържанието на представения договор за посредничество от 21.10.2021г. се установява, че възложителите (трите съсобственици на процесния имот, сред които и ответницата) са възложили, а Агенцията (ищцовото дружество) е приело възмездно да проучи пазара, да рекламира, да организира огледи, да търси купувач, да подготвя и участва

във воденето на преговори и да подготви сключване на договор за продажба на предлагания от възложителя недвижим имот, подробно посочен по-горе (чл. 1), на офертна цена от 168 000 евро, при възможност за договаряне и на друга цена, и срок на договора – до продажба, като изключителните права били за срок от 6 месеца.

Съгласно чл. 4 от договора за услугите, уговорени в т. 1, Агенцията имала право на възнаграждение в размер на 3 % от цената, на която е извършена продажбата, а съгласно чл. 6.1 Агенцията имала право на уговореното в чл. 4 възнаграждение, включително когато ищецът намерел клиент при условията на договора, но възложителят откажал да сключи договор или увеличил офертната цена без предизвестие, както и на разноските, направени във връзка с посредничеството, в размер на действителната им стойност. Възнаграждението по т. 4 било дължимо от възложителя на Агенцията в момента на сключване на предварителен договор за покупко-продажба, а ако страните (продавач и купувач) уговорили да не се сключва такъв – в момента на сключване на окончателен договор за покупко-продажба (чл. 7.4 от договора).

От договор за гаранция от 25.01.2022 г. се установява, че трето за спора лице С. В. М. е предал на ищеца „П. сумата от 4000 лв., представляваща гаранция за закупуването на процесния недвижим имот, обявен за продажба в Агенция за недвижими имоти „П. по възлагане на ответницата и другите съсобственици, при изрично изразеното желание на третото лице да закупи имота при продажна цена от 160 000 евро и уговорен срок за подписване на предварителен договор за покупко-продажба до 17.02.2022г.

От анекс за прекратяване на договор за гаранция от 25.01.2022 г., сключено на 16.02.2022 г. се установява, че сключеният договор за гаранция е прекратен доброволно, по взаимно съгласие, като ищцовото дружество е върнало на третото лице С. В. М. гаранцията в пари за закупуване на имота.

Ответникът е оспорил авторството на подписите на третото лице под посочените по-горе договор за гаранция от 25.01.2022г. и анекс за прекратяването му от 16.02.2022г., като във връзка с оспорването е допусната и приета неоспорена от страните съдебно-графическа експертиза, от която се установява, че подписите под двата оспорени документа за възложител-купувач и възложител са на третото лице – С. В. М., както и че ръкописният текст „С. В. М.“ под подписа в договора за гаранция е написан от С. В. М..

С. В. М. е разпитан по делото като свидетел и от показанията му се установява, че същият е контактувал с М. (прокурист на ищеца) като брокер, във връзка със закупуване на имот, който той и семейството му харесали – имотът се намирал в гр. С.. Свидетелят и съпругата му ходили два пъти на оглед на този имот през м. януари 2022г. в присъствието на техния брокер Г., като при първия оглед присъствала една от собственичките и представител на другия брокер, а при втория оглед – имало една по-възрастна жена и един мъж. Тъй като свидетелят много харесал имота в края на януари, на двадесет и някой януари 2022г., той подписал с брокера договор-гаранция за стоп капаро, по който свидетелят дал на брокера 4000 лева капаро. Уговорката била да се подпише предварителен договор след две седмици, като уговорената цена за имота била 160 000 евро. След като минал този срок, брокерът казал на свидетеля, че сделка няма да има, тъй като съсобствениците са се отказали да продават имота. Капарото му било върнато. При предявяване на свидетеля на договора за гаранция от 25.01.2022г. и анекса за прекратяване на договора за гаранция, сключен на 16.02.2022г., свидетелят заявява, че подписите за възложител са негови и саморъчното изписване на имената „С. В. М.“ в договора за гаранция е направено от него.

Съдът кредитира показанията на свидетеля М. като подробни, логични и детайлни, възпроизвеждащи факти, на които свидетелят е пряк очевидец, и като дадени от лице, което не е заинтересувано в полза на никоя от страните, а освен това като подкрепящи се от събраните писмени доказателства по делото, обсъдени по-горе. Съдът намира, предвид дадените показания, че е неоснователно възражението на ответника относно достоверната дата на обсъжданите документи и че същите са съставени с оглед целите на процеса, тъй като ищецът ангажира доказателства, от които може да се направи извод, че посочените документи са съставени на посочените в тях дати. В този смисъл са и показанията на свидетеля М. К., която посочва, че в края на месец януари 2022г. се намерил купувач за имота, обявен за продажба в Агенция „П.“, в която тогава свидетелката работела като

брокер. Това бил г-н С. М., с който били направени два огледа, а след това на 25.01.2022г. в офиса на ищеца той оставил депозит в размер на 4000 лв., за което се подписала депозитна разписка. Сделка обаче не се осъществила, защото собствениците отказали да продават на трето лице. Съдът преценява показанията на тази свидетелка при условията на чл. 172 ГПК с оглед възможната ѝ заинтересуваност в полза на ищеца, но като взе предвид, че към момента на разпита същата не работи при ищеца, както и че показанията ѝ съвпадат изцяло с показанията на свидетеля М., както и с представените писмени доказателства, поради което и съдът намира, че следва да кредитира показанията на свидетелката в тази част и същите представляват достоверен източник, от който могат да се черпят данни за осъществяване на релевантните по делото факти.

Установява се от протокол от проведена среща с клиент от 02.02.2022г., носещ подписа на ответницата Л. К., който не е оспорен в производството, че на посочената дата се е състояла среща между ищеца и собствениците на процесния имот, на който продавачите са били запознати с предложението на С. М. за закупуване на имота и предложената цена, но продавачите са заявили, че отказват да продадат имота на купувача С. М. и са заявили, че отказват да продават имота и ще заплатят произтичащите от договора за посредничество при продажба от 21.10.2021г. задължения.

Провеждане на среща с отразеното в протокола съдържание се установява и от разпита на свидетеля К., чиито показания съдът кредитира по изложените вече съображения, поради което е неоснователно възражението на ответника, че на проведената среща не са били представени и обсъдени никакви предложения за закупуване на имота. Показанията на свидетеля Я. Г. в обратен смисъл, съдът не кредитира предвид обстоятелството, че същата е сестра на ответницата и е вероятно заинтересувана в нейна полза, а освен това показанията ѝ не се потвърждават от никое от другите събрани доказателства, а също така са разпокъсани, нелогични и противоречащи си.

Не е спорно между страните и се установява от представените писмени доказателства, че на 15.03.2022г. е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 78, том III, рег. № ., дело № .г. на нотариус Ив., с рег. № . на РНК, по силата на който ответникът Л. Г. К. и В. Г. С. са продали на съсобственика си Я. Г. Г. своите идеални части от общия между страните процесен недвижим имот за сумата от 141 500 лв. Продажната цена е заплатена от купувача на продаващите с платежни нареждания от 22.03.2022г., както следва – сумата от 141 000 лева – на В. Г. С. и сумата от 500 лв. – на Л. Г. К.. Върху имота е била учредена договорна ипотека с договор, обективиран в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 79, том III, рег. № 6111, дело № 411 от 15.03.2022г. в полза на „Б. за обезпечаване на вземанията на банката от купувача Я. Г. Г. по отпуснатия на последния договор за кредит от 07.03.2022г. за закупуване на процесния имот.

По делото са представени от ищеца като намиращи се в негово държане два броя писма за ангажимент при ипотечни кредити с изх. № . от 07.03.2022г. и с изх. № . от 07.03.2022г., издадени от „Б. във връзка със сключване на договора за кредит за закупуването на процесния имот.

Установява се от разпита на свидетеля К. и свидетеля Г. (в частта в която показанията на свидетелката Г. се потвърждават и от други доказателства), че прокуристът на ищеца М. е присъствал на изповядване на сделката от 15.03.2022г. при нотариус Д., а от показанията на свидетеля К. – че след срещата, на която продавачите отказали да продават на С. М. имота, свидетелката К. обяснила лично на Я. Г. какви документи ѝ трябват за планираната сделка между съсобствениците, а Агенцията участвала в редактирането на писмото за ангажимент, издадено от банката, във връзка с отпускане на кредит за закупуване на имота от Я. Г., както и уредило изповядването на сделката при нотариуса – Ив.. От показанията на свидетелите К. и Г. се установява още, че съсобственикът на процесния имот В. С. е държала особено на участието на Агенцията при сключване на сделката, като това е било условие, за да се стигне въобще до сделка. Тези показания съответстват на представените от ищеца писма за ангажимент от банката във връзка с отпускането на кредит за закупуване на процесния имот, като обстоятелството, че същите се намират в негово държане (без същият да е страна или представител на страна по договора за кредит) е косвено доказателство за твърденията на ищеца да е участвал в изготвянето на документи за осъществилата се сделка. Събраните

гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетеля Г. в обратен смисъл – че същата сама е контактувала с банката и свидетелката няма представа защо прокуристът на ищеца М. е присъствал на сделката, както и че ищецът не е участвал в сключването на сделката между съсобствениците по никакъв начин, съдът не кредитира по изложените по-горе съображения за възможната ѝ заинтересуваност в полза на ответницата, а също така ги преценява като нелогични и непотвърждаващи се от останалите доказателства по делото.

При така събраните доказателства, съдът прави следните изводи:

Договорът за посредничество при продажба на недвижими имоти представлява по своята същност договор за услуга – неформален консенсуален договор, по силата на който посредникът се задължава да извършва определени фактически действия, насочени към създаване на необходимите предпоставки, намиране на контрахенти, съгласуване волята на страните и набавяне на необходимите документи за сключване на определена сделка. Сключването на договор за продажба на имот е последица от дейността на търговския посредник, която дори самият закон в чл. 49, ал. 1 ТЗ не преследва, тъй като каузата на договора за търговско посредничество е извършването на посредничество. По силата на този договор, търговският посредник дължи свързване на страните по бъдещ договор за покупко-продажба и подпомагането им да го сключат, а всяка страна дължи възнаграждение за извършването на онзи обем фактически и правни действия по обезпечаване сключването на сделката: проучване на пазара, телефонна и електронна кореспонденция, изготвяне на публична покана за покупко-продажба на имота и намиране купувачи, съдействие на купувача да прегледа вещта, организиране преговори между страните, съдействие на продавача да предаде вещта. На основание чл. 51 от ТЗ, търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни, съобразно уговорката им. Търговският посредник е длъжен, при посредничеството на сделката, да постъпва с грижата на добър търговец, съгласно с поръчката и съобразно с интересите на страните. От целта на договора – свързване и на продавача, и на купувача за осъществяване на сделка с имот, се извежда единственият извод, че възнаграждение се дължи за предприетите от страна на търговския посредник действия (посредничество) за постигане на крайния резултат, тоест постигане на съдействие, свързване и преговори на бъдещите страни по договора за покупко-продажба на имота, съдействие при изготвяне на документи и извършване на сделката.

Установените фактически положения по делото сочат, че страните са сключили писмен договор за посредничество от 21.10.2021г., по който ищецът се е задължил срещу възнаграждение да извършва посреднически действия във връзка с покупко-продажбата на процесния имот при уговорените условия срещу възнаграждение в размер на 3 % от цената, на която е извършена продажбата. Неоснователни са възраженията на ответника за нищожност на договора или на отделни негови клаузи, доколкото, както беше изяснено по-горе, престацията на ищеца като посредник е за действия, а не за резултат, т.е. за полагане на усилия, които да доведат до сключване на възнамерявания договор. С оглед изложеното уговорки в договора, които предвиждат право на посредника да получи уговореното възнаграждение при изпълнение на задължението си за извършване на уговорените действия (независимо дали се е стигнало до сключване на сделка) не са противни на закона и на добрите нрави на основание чл. 26, ал. 1, пр. 1 и пр. 3 ЗЗД, респективно не водят до значително неравновесие между правата на търговеца и клиента по смисъла на чл. 143, ал. 2, т. 2 и т. 15, напротив – същите съответстват на характера и вида на сключения договор, и представляват неговата същност. Отделно от това ищецът не основава иска си на оспорените клаузи на чл. 10.1 и чл. 10.2 от договора, поради което и възраженията срещу действителността им не следва да се разглеждат като неотнормирани към предмета на доказване по делото. Неоснователно е и възражението на ответника за унищожаемост на договора поради сключването му при измама. По делото не се събраха безспорни доказателства, че прокуристът на ищцовото дружество се е представил на ответницата като адвокат, но дори това да беше така, наличието на такова качество не е било задължително за сключване на процесния договор, нито от събрани доказателства следва извод, че ответницата е била мотивирана да сключи договора именно поради въвеждането в заблуждение, че представителят на ищеца разполага с това качество.

При тези мотиви съдът приема, че страните са били обвързани от валиден договор за

посредничество с твърдяното съдържание, който не подлежи на унищожаване по изложените в отговора на исковата молба съображения.

Съдът приема въз основа на всички събрани доказателства, че ищецът като търговски посредник е предприел конкретни действия, с които е изпълнил основното си задължение по договора за свързване на страните по бъдещата сделка и именно в резултат на неговото посредничество е сключен договор за гаранция с евентуален купувач (С. М.) с уверение, че имотът ще се закупи. Въпреки че окончателен договор с този купувач не е сключен, ищецът е продължил да посредничи на възложителите по финализирания между тях договор за покупко-продажба, по силата на който ответницата Л. К. и В. С. са прехвърлили на съсобственика си Я. Г. своите идеални части от имота за сумата от 141 500 лв. Поради това и съгласно уговорките в договора ответникът дължи възнаграждение по договора за търговско посредничество (чл. 4 ), която формира като 1/4 от 3 % от цената, на която е извършена продажбата – 141 500 лв., или сумата от 1061,25 лв., която е била изискуема към момента на сключване на договора за покупко-продажба на 15.03.2022г. (чл. 7.4). Исковата претенция е следователно основателна до размер на сумата от 1061,25 лв. и следва да се уважи за него, ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 01.04.2022г. до окончателното изплащане на вземането, като се отхвърли за разликата над сумата от 1061,25 лв. до пълния предявен размер от 2464,34 лв.

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни.

Ищецът е претендирал и доказал извършване на разноски за заповедното производство в размер на 49,29 лв. и за исковото производство в размер на 49,28 лв. – държавна такса, 450 лв. – депозит за съдебно-графическа експертиза и 800 лв. – адвокатско възнаграждение (общо разноски за исковото производство в размер на 1299,28 лв.). Съразмерно на уважената част от иска на основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да се присъдят разноски в размер на 21,23 лв. за заповедното производство и в размер на 559,53 лв. – за исковото производство. Направените разноски в размер на 40 лв., представляващи депозит за свидетел, подлежат на възстановяване на ищеца, доколкото не са реално сторени чрез изплащането им на допуснатия свидетел и не следва да се възлагат в тежест на другата страна.

Ответникът е претендирал и доказал заплащане на разноски в размер на 900 лв. Ищецът е направил своевременно възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на основание чл. 78, ал. 5 ГПК, което съдът намира за основателно, като възнаграждение следва да се намали с оглед фактическата и правна сложност на делото до сумата от 700 лв., която не е по-ниска от минималния размер с оглед материалния интерес по делото, определен на основание 7, ал. 2, т. 2 НМРАВ. Съразмерно на отхвърлената част от иска на ответника следва да се присъдят на основание чл. 78, ал. 3 ГПК разноски в размер на 398,55 лв.

Така мотивиран, Софийски районен съд

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД вр. чл. 51 ТЗ, че Л. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. С. дължи на „П., ЕИК ., със седалище и адрес на управление: гр. С., сумата от 1061,25 лв., представляваща неплатено възнаграждение по договор за посредничество при продажба на недвижим имот от 21.10.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 01.04.2022 г. до окончателното изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 17585/2022 г. по описа на СРС, 145 състав, като ОТХВЪРЛЯ предявения иск за разликата над сумата от 1061,25 лв. до пълния предявен размер от 2464,34 лв.

**ОСЪЖДА** Л. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. С. да заплати на „П., ЕИК ., със седалище и адрес на управление: гр. С., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 21,23 лв., представляваща разноски за заповедното производство и сумата от 559,53 лв., представляваща разноски за исковото производство.

ОСЪЖДА „П., ЕИК ., със седалище и адрес на управление: гр. С. да заплати на Л. Г. К., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: гр. С., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 398,55 лв., представляваща разноски за исковото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_