

РЕШЕНИЕ

№ 42

гр. С., 14.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ОКРЪЖЕН СЪД, II ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две
хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ирина Р. Славчева

Членове: Ивайло П. Георгиев
Лилия М. Руневска

при участието на секретаря Теодора Р. Вутева
като разгледа докладваното от Ирина Р. Славчева Въззивно гражданско дело
№ 20231800500472 по описа за 2023 година

С решение № 5 от 11.01.2023 год. по гр.д. № 690/2021 год. на Сливнишкия районен съд, поправено с решение № 86 от 16.05.2023 год., „И. 2014“ ООД, гр. Б., представлявано от управителя Д. Д. Д., е осъдено да заплати на „Д.“ ЕООД, гр. С., представлявано от управителя Е. К. сумата 5 867,49 лева, представляваща половината от комисионното възнаграждение по договор за посредничество от 10.06.2021 год., обективирано във фактура № 109/15.07.2021 год., както и лихва за забава върху главницата, считано от датата на предявяване на иска – 28.09.2021 год. до окончателното изплащане. С решението ответникът е осъден да заплати на ищеца и сумата 1274,70 лева, представляваща направените по делото разноски.

Срещу така постановеното решение е подадена въззивна жалба от ответника с оплаквания, че същото е постановено в противоречие със събраните по делото доказателства и с материалния закон. Моли съда да го отмени и вместо него да постанови друго, с което да отхвърли предявения иск.

Ищецът оспорва въззивната жалба и моли съда да потвърди решението

на районния съд.

След преценка на събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните съдът намира за установено от фактическа страна следното:

Ищецът твърди в исковата молба, че извършва по занятие посредническа дейност при сделки с недвижими И. – продажби и договори за наем. При извършване на тази своя дейност на 10.06.2021 год. дружеството сключило договор за посредничество с „И. 2014“ ООД, с който ищецът поел задължението да намери купувач на недвижим имот, собственост на ответника, представляващ магазин № 4, находящ се в гр. С., бул. „Ч.В.“ 25А, партер, като за посредническите услуги е уговорено комисионно възнаграждение в размер на 6000 евро, равняващи се на 11 735 лева. В изпълнение на поетите задължения по договора ищецът намерил купувач – лицето А.С., който е посочен като евентуален купувач на магазина и в договора за посредничество, като на 25.06.2021 год. със съдействието на ищеца е сключен предварителен договор между ответника „И. 2014“ ООД и купувача, а окончателният договор във формата на нотариален акт за продажба е сключен на 15.07.2021 год. Уговорено е заплащането на комисионното възнаграждение да се извърши на две равни вноски: половината от възнаграждението – след като възложителят – продавач на имота получи авансово плащане по договора за продажба /капарото/ и другата половина – след получаване на окончателната цена при подписването на нотариалния акт. При подписване на предварителния договор купувачът заплатил капаро в размер на 32000 евро и изпълнителят издал фактура № 105/25.06.2021 год. за сумата 5 867,49 лева – половината от дължимото комисионно възнаграждение, която сума ответникът заплатил по банков път. Тъй като ответникът получил цената по договора за продажба в пълен размер – 320 000 евро няколко дни след подписване на нотариалния акт /на 15.07.2021 год./, посредникът - ищец издал втора фактура за остатъка от комисионното възнаграждение: фактура № 109/15.07.2021 год./ за сумата 5 867,49 лева. Това задължение на възложителя – продавач обаче не било изпълнено, въпреки многократно отправяните покани в разговори с управителя на ответното дружество. Това обуславя и правния интерес от предявения осъдителен иск срещу ответника за заплащане на процесната сума в размер на 5 867,49 лева, представляваща половината от комисионното

възнаграждение по договора за посредничество от 10.06.2021 год., обективизирано във фактура № 109/15.07.2021 год., както и лихва за забава върху главницата, считано от датата на предявяване на иска – 28.09.2021 год. до окончателното изплащане, ведно с направените по делото разноси.

Ответникът оспорва предявения иск с възражението, че ищецът не е изпълнил уговорените услуги съгласно предмета на договора, тъй като е предложил един-единствен купувач; не е предоставил консултации във връзка със сключване на предварителния договор и на окончателния договор; не е съдействал за снабдяване с документи, включително с удостоверение за тежести, както и не е направил консултации за пазарните цени на подобни И. с оглед достигане на по-висока цена, на която да се реализира сделката. Ищецът защитавал изцяло интересите на купувача, а не на продавача по договора. Клаузата за дължимо възнаграждение на ищеца като посредник, който защитава и двете страни по сделката за покупко-продажба, противоречи на добрите нрави и е нищожна. Ищецът не изпълнил договорните си задължения качествено и с грижата на добър търговец, като заблудил ответника относно действителната продажна цена, на която можел да се реализира имота. В резултат на това ответникът претърпял вреда, като продал имота на цена, значително по-ниска от пазарната. С оглед това счита, че не дължи пълния размер на възнаграждението. Сочи също така, че при сключване на договора бил заблуден от управителя на дружеството – ищец, че сумата 6000 евро ще бъде заплатена от двете страни по сделката за покупко-продажба поравно. Договорът за посредничество бил предоставен за подпис на управителя на ответника след сключване на предварителния договор в момент, когато същият бил почти напуснал помещението, поради което не могъл да се запознае с клаузите на договора и бил уверен, че условията предвиждат това, което са говорили предварително относно дължимия размер от комисионното възнаграждение от продавача. С оглед това счита, че договорът е унищожаем като сключен при грешка и измама, на основание чл. 27 от ЗЗД. Моли съда да прогласи за унищожаема клаузата на чл. 3.1 от договора за посредничество от 10.06.2021 год., съдържаща уговорка за заплащане на възнаграждение за посреднически услуги в размер на 6000 евро, като сключена при посочените пороци на волята на управителя Д..

По делото е представен договор за посредничество, сключен на

10.06.2021 год. между „И. 2014“ ООД – възложител и „Д.“ ЕООД – изпълнител, по силата на който възложителят е възложил на изпълнителя да извърши посреднически услуги, посредством които възложителят да прехвърли чрез покупко-продажба собствеността върху търговски обект – магазин № 4, находящ се в гр. С., бул. „Ч.В.“ 25А, партер, като договорът има действие единствено по отношение на посредничество с лицето А.С., турски гражданин с посочени дата на раждане и номер на лична карта. Посочено е, че услугите по договора се състоят основно в предлагане на магазина на различни потенциални клиенти и намиране на клиент, който да закупи недвижимия имот и съдействие при договаряне на условията на продажбата, цената и др., съдействие при снабдяване с документи относно имотната сделка и консултации. Уговорено е, че за предоставяните посреднически услуги възложителят ще заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 6000 евро, като сумата може да се плати и в български лева по фиксирания курс на БНБ, т.е. 11 735 лева, като същото се дължи и заплаща на две равни вноски: половината от сумата – след получаване на авансово плащане на цената по предварителния договор за продажба, а другата половина – при получаване на окончателното плащане на продажната цена за имота. Услугите се смятат напълно изпълнени от страна на изпълнителя и възнаграждението се дължи при сключване на окончателен договор за продажба на недвижимия имот. Посочено е, че възложителят има право да получи от изпълнителя оферти за покупка на имота през срока на действие на договора, както и консултации за пазарните цени на И.те. Възложителят има право да преценява самостоятелно предлагания му купувач на имота, условията, цената и да вземе сам решение дали да продаде същия при предлаганите условия. Възложителят се задължава своевременно да дава указания на изпълнителя какъв ценови диапазон е приемлив за него, начин на плащане и др.

Въз основа на издадена от ищеца фактура № 105/25.06.2021 год. ответникът е превел на ищеца сумата 5 867,49 лева – половината от комисионното възнаграждение по договора от 10.06.2021 год.

Ищецът е издал и фактура № 109/15.07.2021 год. за сумата 5 867,49 лева – останалата част от комисионната за продажба на магазина. Липсват твърдения и доказателства за извършено плащане.

С н.а. № 115, дело № 271/15.07.2021 год. на нотариус Антоанета Любенова с рег. № 386 „И. 2014“ ООД, представлявано от Д. Д. е продало на С.А. следния недвижим имот: сграда – магазин № 4, находящ де в гр. С., бул. „Ч.В.“ № 25А със застроена площ 102,20 кв.м. с идентификатор 68134.901.435.2.4 за продажна цена в размер на 320 000 евро, като цялата цена е платена от купувача по банковата сметка на дружеството-продавач преди сключване на нотариалния акт, на две вноски: капаро в размер на 32 000 евро и 288000 евро.

Според показанията на св. П. управителят на ответника Д. Д. помолил свидетелката да му съдейства във връзка със сключване на предварителен и окончателен договор за продажба на собствен на дружеството недвижим имот на бул. „Ч.В.“, като потенциалният купувач бил лице – чужденец от турски произход с постоянно пребиваване в България. Ответникът имал брокер – фирма „Д.“ с управител Е. К.. Свидетелката се свързала с адвоката на купувача, за да съдейства за снабдяване с кадастрална скица на имота, както и с документи за заличаване на ипотеката. Свидетелката присъствала в офиса на ищцовото дружество при сключване на предварителния договор. Когато свидетелката тръгвала от офиса, била спряна от управителя г-н Е. К., който поискал да подпишат и договор за посредничество. Последният бил подписан „на крак“. Д. попитал Е. дали комисионната ще се раздели на две части, платими поравно от страните по договора, на което брокерът отговорил: „Да, както сме се разбрали“. В бързината управителят на ответника не видял, че подписва договор за 6000 евро, а не за уговорените 6000 лева.

Съгласно показанията на св. К. – съпруга на управителя на ищцовото дружество, г-н Е. К. видял обявата за продажба на магазина в сайта „имот.бг“ и като знаел, че негов приятел С.А. търси подобен имот, се свързал с продавача, за да се направи оглед на магазина отвън /по това време в него имало наемател/. Цената в обявата била малко по-висока от тази, която Е. успял да договори, като продавачът предлагал магазина на цена, малко над пазарната. При преговорите било уточнено, че при такава сделка продавачът плаща на брокера за посредническата услуга 3% върху продажната цена, само че Д. като продавач казал, че той е определил цена 6000 евро като комисионна и толкова може да даде. Е. се съгласил. Свидетелката присъствала при сключването на договора за посредничество на 10.06.2021 год., който бил предварително изготвен и било вписано комисионното

възнаграждение, дължимо от продавача еднократно в размер на 6000 евро. Няколко дни по-късно се провела среща между страните в присъствие и на св. П. - адвокат на ответното дружество, която поискала да се направи корекция в договора за посредничество, който вече бил пописан, защото не била съгласна комисионната да се плати изцяло при подписване на предварителния договор, а поискала да бъде разделена на две вноски, от които едната – платима при сключване на предварителния договор, а другата – при подписване на нотариалния акт. Страните се съгласили и била направена исканата корекция в договора за посредничество. Тогава бил подписан и предварителният договор за продажба. Тогава била издадена и първата фактура.

При така установената фактическа обстановка съдът направи следните изводи от правна страна:

Процесният договор за посредничество, сключен между ищеца и ответника представлява неформален, консенсуален, възмезден договор – търговска сделка, съдържаща основните елементи на договор за поръчка. Съгласно чл. 280, ал. 1 от ЗЗД с договор за поръчка довереникът се задължава да извърши за сметка на доверителя възложените му от последния действия, а доверителят е длъжен да заплати на довереника възнаграждение, ако такова е уговорено /чл. 286, ал. 1 от ЗЗД/. С договора ответникът е възложил на ищеца срещу заплащане на уговореното възнаграждение да извърши посредническа услуга, посредством която възложителят – ответното дружество да продаде собствеността върху собствения му търговски обект – магазин № 4, находящ се в гр. С., бул. „Ч.В.“ 25А, на посочен купувач - лицето А.С., както и съдействие при договаряне условията на продажбата, цената и др., съдействие при снабдяване с документи относно имотната сделка и консултации. Услугите се смятат напълно изпълнени от страна на изпълнителя и възнаграждението се дължи при сключване на окончателен договор за продажба на недвижимия имот. Установи се по несъмнен начин от събраните по делото писмени и гласни доказателства, че именно управителят на дружеството - изпълнител е намерил посоченото лице – А.С. и го е свързал с продавача, като в договора за посредничество същият е посочен като предпочитан купувач. С оглед това не е било необходимо „предлагане на магазина на различни потенциални клиенти“ или търсене на друг клиент, като

клаузата на чл. 1.2 от договора е приложима само в случай, че не бъде реализирана сделката с посочения кандидат-купувач. От друга страна, договорът не регламентира други конкретни задължения на посредника, неизпълнението на които да освобождава ответника от задължението да изпълни в цялост насрещната си престация за заплащане на уговореното комисионно възнаграждение. Това е така, тъй като клаузите в договора са формулирани общо: не са посочени конкретни документи, за снабдяването с които да има задължение да съдейства ищцовото дружество, респ. не е посочено какви „консултации“ дължи и при какви условия. Несъстоятелно е и оплакването относно неизпълнение на задължението на брокера да проучи пазара и да съдейства за достигане на цена, съответстваща на пазарната. Съгласно показанията на св. К. офертната цена на процесния имот съгласно обявата в посочения сайт била малко по-висока от пазарната цена и от тази, която управителят на ищцовото дружество успял да договори с кандидат-купувача. С договора за посредничество възложителят се е задължил своевременно да дава указания на изпълнителя какъв ценови диапазон е приемлив за него, начин на плащане и др. По делото не се установи същият да е дал такива указания на изпълнителя, като в договора не са посочени цената /диапазона/, при които да се осъществи сделката за покупко-продажба. Възложителят е имал право да преценява самостоятелно предлагания му купувач на имота, условията, цената и да вземе сам решение дали да продаде същия при предлаганите условия. С договора не са вменени задължения на изпълнителя да проучва определен брой оферти за продажба на сходни И., да прави пазарни проучвания и др. След като изпълнителят е намерил купувач и той изрично е посочен като предпочитан такъв в договора за посредничество, преговарял е за цената и дори е намалил същата спрямо офертната цена /а това предполага, че е направил съответни проучвания- „консултации“/, то следва да се приеме, че същият е изпълнил договорните си задължения изцяло.

По поддържаното от ответника възражение за унищожаемост на процесния договор поради измама - въвеждане в заблуждение от страна на изпълнителя относно цената на комисионното възнаграждение, респ. грешка, съдът намира следното:

Тъй като и двете страни по договора са търговци и сделката е в кръга на упражняваната от тях дейност, облигационната връзка следва да се приеме за

търговска. С оглед чл. 288 от ТЗ при непълнота на ТЗ по отношение на сделките, приложение следва да намерят общите граждански закони - в случая ЗЗД, и по-конкретно чл. 27 и сл. от ЗЗД. По изключение защитата на ответника е допустима посредством такова възражение във висящо исково производство, когато предявеното чрез него право на ответника води до отхвърляне на иска или до частичното му уважаване или обуславя осъждането на ответника от удовлетворяване на негово насрещно вземане спрямо ищеца, както и в изрично посочените от закона случаи. Такъв случай е предвиденият с разпоредбата на чл. 32, ал. 3 от ЗЗД, според която ответникът по иск за изпълнение на унищожаем договор може да поиска унищожението чрез възражение, вкл. и след като давността е изтекла.

Разгледано по същество, възражението е недоказано по следните съображения:

Установи се от показанията на с. К., че още при първоначалните преговори преди сключване на договора за посредничество управителят на ищеца изрично уточнил, че при такава сделка продавачът плаща на брокера за посредническата услуга 3% върху продажната цена /или в случая – около 9600 евро/, но управителят на ответника Д. Д. настоявал размера на комисионната да е в по-нисък размер - 6000 евро, тъй като не можел да плати повече. Тази сума била уговорена и вписана в договора още при сключването му на 10.06.2021 год., т.е. дни преди срещата за подписване на предварителния договор, на която присъствала св. П.. Последната е присъствала именно на срещата на 25.06.2021 год., когато е сключен предварителният договор. С оглед това не може да се кредитират показанията на последната в частта, в която заявява, че тя и ответникът били изненадани от предложения договор за посредничество, който бил подписан „на крак“ и че били заблудени относно размера на дължимото комисионно възнаграждение. При тази среща била променена единствено уговорката относно начина на заплащането му, като в интерес на възложителя било уговорено само половината от комисионното възнаграждение да се заплати в деня на подписване на предварителния договор, а другата половина да се заплати след подписване на нотариалния акт за покупко-продажба. Поради това и изявлението на управителя на ищеца на въпроса на Д. Д. дали ще се раздели комисионната /“Да, както сме се разбрали“/ следва да се тълкува в смисъл, че плащането на комисионното възнаграждение ще стане на два пъти,

на две равни вноски, а не че половината от това възнаграждение ще е дължимо от купувача. Дори да се тълкува в смисъла, посочен от св. П., не е изключена възможността ищецът и купувачът по договора за покупко-продажба да са уговорили заплащане на допълнително комисионно възнаграждение, тъй като се установи, че сумата 6000 евро не покрива пълния размер от 3%, обичаен за такъв тип сделки. Поради това в този случай действително ще е налице разделяне на комисионното възнаграждение, което ще е платимо от двете страни по сделката за покупко-продажба. Това не променя факта, че още при подписване на процесния договор за посредничество страните са уговорили, че комисионното възнаграждение, дължимо само от ответното дружество, е в размер на 6000 евро. Това се потвърждава и от обстоятелството, че малко след сключване на договора за посредничество продавачът чрез управителя Д. е подписал издадената от посредника фактура на стойност 5 867,49 лева /фактура № 105/25.06.2021 год./, т.е. не за твърдяните от ответника 6000 лева или за половината от тях /с оглед последващата уговорка за плащане на сумата на две равни вноски/, а при сключване на договора за продажба с нотариалния акт продавачът е подписал и втората издадена фактура № 109/15.07.2021 год. за същата сума, като не е направил каквото и да било възражение за това, че сумата е различна от уговореното комисионно възнаграждение. С оглед това, както и предвид ясните, последователни и непротиворечиви показания на св. К. съдът намира за недоказано възражението на ответното дружество за унищожаемост на договора поради измама, респективно грешка. Ответникът не проведе успешно пълно доказване на възражението си, че волята на управителя Д. Д. при подписване на договора за посредничество е била опорочена, а именно – че същият е имал погрешна представа за съдържанието на насрещните престации, съобразно разпределената му доказателствена тежест с определението на въззивния съд от 22.08.2023 год.

По изложените съображения съдът намира, че страните по делото са обвързани от валиден договор за посредничество, сключен между тях на 10.06.2021 год., като предявения иск с правно основание чл. 79, ал. 1 от ЗЗД е доказан по основание и размер, поради което следва да бъде уважен.

Тъй като изводите на въззивната инстанция съвпадат изцяло с тези на районния съд, обжалваното решение следва да бъде потвърдено.

При този изход на спора въззивникът следва да бъде осъден да заплати на въззиваемия и сумата 900 лева, представляваща направени в настоящото производство разноски, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК.

По молбата на „И. 2014“ ООД вх. № 469/16.01.2024 год. по описа на С О С за *поправка на допусната фактическа грешка в допълнителното решение № 86/16.05.2023 год. на РС-Сливница при посочване номера на делото, компетентен да се произнесе е районният съд след връщане на делото*, на основание чл. 247, ал. 1 от ГПК.

Воден от горното, Софийският окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 5 от 11.01.2023 год. по гр.д. № 690/2021 год. на РС-Сливница, поправено с решение № 86 от 16.05.2023 год. на РС-Сливница.

ОСЪЖДА „И. 2014“ ООД, гр. Б., ЕИК *****, представлявано от управителя Д. Д. Д., да заплати на „Д.“ ЕООД, гр. С., ЕИК *****, представлявано от управителя Е. К., сумата 900 /деветстотин/ лева, представляваща направени във въззивното производство разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____