

РЕШЕНИЕ

№ 177

гр. Монтана, 07.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – МОНТАНА в публично заседание на двадесет и шести юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Аделина Тушева

Членове: Елизабета Кралева
Таня Живкова

при участието на секретаря Соня Д. Г.
като разглежда докладваното от Таня Живкова Въззивно гражданско дело № 20231600500167 по описа за 2023 година

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

Настоящото въззивно производство е образувано по жалба на П. К. П. чрез процесуалния представител адв.Г. против Решение № 40/ 21.02.2023 г.,постановено по гр.дело № 463/2022 г. на Районен съд-Лом с оплакване за незаконосъобразност.На първо място твърди,че атакуваното решение е недопустимо ,тъй като съдът се е произнесъл свръхпетитум,освен това с оглед обстоятелството,че съдът не се е произнесъл по направеното възражение за неравноправност е налице липса на мотиви . Поддържат се доводи и за неправилност на решението,като в тази насока са изложени подробни доводи. Предвид гореизложеното моли съда да обезсили обжалваното решение и върне същото на друг състав на РС или да отмени същото като незаконосъобразно .Претендират се и разноски за двете инстанции.

Въззиваемото дружество „xxxxx” ООД чрез своя процесуален представител взема становище за неоснователност на жалбата, като излага подробни съображения в тази насока .Твърди,че от събраните по делото доказателства се установява наличието на договор за посредничество, по който дружеството е изправна страна и незаплащане на дължимото възнаграждение .По отношение доводите ,изложени в жалбата се поддържа,че същите са неоснователни ,като жалбоподателят тълкува превратно и мотивите на съдебното решение .Предвид гореизложеното моли съда да потвърди атакуваното решение ,като се присъдят и разноските в производството.

Окръжният съд,като провери атакувания по реда на въззивното обжалване съдебен акт във връзка с оплакванията в жалбата и направените от страните възражения,приема за установено следното:

Въззивната жалба е **ДОПУСТИМА** като подадена в срок от легитимирано лице, имащо правен интерес от отмяна на обжалвания в съответните части съдебен акт,като по същество **НЕОСНОВАТЕЛНА**.

За да постанови обжалваното решение , първоинстанционният съд е приел ,че между страните е сключен устен договор за посредничество , уговорени са основните задължения и е посочен размер на възнаграждението и дата на плащане - в деня на подписване на окончателното изповядване на сделката . Ищецът е изпълнил всички задължения, които един посредник при такъв тип сделки следва да извърши, като сделката се е провалила единствено поради отказ от страна на ответницата .Предвид това ответникът дължи възнаграждение за осъществените посреднически услуги,поради което и е уважил предявения иск .

Районният съд е обсъдил всички събрани по делото доказателства във връзка,анализирал е изключително подробно същите и е обсъдил възраженията на страните,като е постановил решението си въз основа на правилно установена фактическа обстановка. Настоящата инстанция възприема същите изцяло, поради което и ще разгледа само направените в жалбата възражения.

На първо място в жалбата се твърди,че атакуваното решение е недопустимо на две основания.

Жалбоподателят твърди,че съдът се е произнесъл свръх петитум с оглед обстоятелството,че е приел в мотивите си наличие на устен договор за посредничество, каквото твърдение липсва в исковата молба.

Така направеното твърдение е неоснователно.Видно от исковата молба, ищецът е заявил изрично,че от ответника му е възложено да извърши брокерска /посредническа/ услуга, като в последващото изложение са изложени и конкретни доводи именно във връзка с наличие на договорни отношения. В петитута на исковата молба е посочено изрично, че сумата 2200 лв. се дължи за извършена брокерска услуга .Действително, никъде не е посочено,че става въпрос за устен договор,но е достатъчно твърдението,че е налице сключен договор, а задължение на съда е да прецени въз основа на твърденията на страните и доказателствата вида на договора.Що се отнася до останалите твърдения в писмената защита,същите касаят съществуването на спора и не са свързани със сочената недопустимост.

Неоснователно е и твърдението ,че тъй като липсва произнасяне по възражението за неравноправни клаузи е налице липса на мотиви.Въззивната инстанция е такава по същество и не съществува процесуална пречка това възражение да бъде обсъдено в настоящото производство.

По отношение правилността на атакуваното решение.

Жалбоподателят твърди,че липсват доказателства относно наличието на договор между страните.

Това оплакване е неоснователно.Наличието на договорни отношения се установява както от многобройните писмените доказателства, изходящи от ищеца и издадени по негово искане от страна на други дружества или СВП,така и от събраните писмени доказателства.

Анализирайки същите се налага несъмнения извод,че ответникът е възложил на ищеца да осъществява посредническа дейност с цел намиране на имот и съответно закупуването му.

В случая безспорно е налице Договор за посредничество,който е регламентиран в разпоредбата на чл.49-51 ЗЗД.

Според чл.49, ал.1 ТЗ търговския посредник е търговец, който по занятие посредничи за сключване на сделки. Съобразно основните признаци на търговския посредник той се определя като особен търговец, който извършва посредничество по сделки с вещи о тгражданския оборот по силата на възмезден договор . Търговския посредник осъществява дейността си въз основа на посреднически договор, за сключването на който важат правилата на облигационното право. Предмет на договора е преследването на определен резултат – свързване на страните иподпомагането им да сключат договор. За сключването на

договора за търговски посредничество не се изисква спазването на определена форма, поради което е достатъчно за неговото сключване и устна уговорка.

Районният съд правилно е приел, че в случая е налице устен сключен договор, като се е аргументирал подробно в тази насока. Настоящата инстанция напълно споделя тези изводи, поради което и не намира за необходимо да приповтаря същите.

От приложената кореспонденция по електронна поща се установява, че са налице многобройни уговорки между страните във връзка с уточняване изискванията на ответника и насрочване на огледи.

В жалбата се твърди, че липсва категорично доказателство по отношение на процесния имейл, тъй като в отговора си ответницата е заявила единствено, че това е нейната електронна поща, но не е уточнила, че на същата се е осъществявала кореспонденцията с ищцовата фирма.

Това твърдение е неоснователно. Видно от протокола от съдебно заседание на 12.01.23 г. процесуалният представител на ищеца е поставил въпроса дали това е имейлът, с който е комуникира с брокерите и ответницата е отговорила утвърдително.

При безспорно наличие на договор за посредничество следва да се установи доколко всяка от страните е изпълнила задълженията си.

Както първата, така и въззивната инстанция приема, че ищецът е изпълнил договорните си задължения. От доказателствата по делото се установява, че „xxxx“ ООД предоставила на кредитния посредник контакти на клиента П. П.; Р Х организираща срещи с ответницата; били организирани от брокера, съвместно с кредитния консултант, посещения в различни банки; посетили клон на „ОББ“ за входиране на искане за кредит; комуникацията между „xxxx“ АД и П. П. се водела чрез xxxxООД; всички оферти, които получавала свидетелката, ги изпращала на брокера, за да ги предостави последният на П. П. и др. Св. 3 в разпита си сочи, че водещият брокер от „xxxxxx“ юристът на фирмата поддържали връзка с Розалина Христова, като юристката контактувала с Х във връзка с изпращане на необходими документи и детайли по предварителния договор; огледите са искани от Р Х като брокер на купувача, която се свързала с водещия брокер Елена Коларова от „xxxx“ направени били два огледа с клиентката, като нейната брокерка я посъветвала да направи пазарна оценка на имота; по настояване на брокера на купувача била договорена отстъпка от цената на имота; при подписване на договора за стоп-капаро от 23.10.2021 г. се явили брокерът Е К заедно с продавачите, и Р Х като представител на „xxx Р- xxx“ ООД, заедно с П. П., а проектът на споразумението било изпратено по имейл на Р Х; при тях се обадил брокерът на П. П., за да поиска оглед; П. П. не се е обадила директно на „xxxx“, а се обадила „xxxx“ ООД настояла родителите на продавача да направят отказ от вещното си право на ползване; предоставила копие от ипотеката към „xxxx“; извадила удостоверение за тежести и взела активно участие по изготвянето на предварителния договор.

Както бе изложено по-горе, самият ответник се е отказал от сделката, въпреки че същата била пред финализиране.

Неоснователно е възражението, че ищецът не е изпълнил договорните си задължения предвид факта, че не се е достигнало до сделка. Търговският посредник /ищец/ е бил възпрепятстван да укаже необходимото последващо сътрудническо за сключване на сделката /съдействие при сключване на предварителния договор и нотариалния акт/, тъй като ответникът неоснователно се е отказал от сделката и е преустановил контакта си с дружеството. При изводите за наличие на облигационно правоотношение, което е било изпълнено от посредника, за насрещната страна не съществува законово основание да не предостави необходимото последващо съдействие на

кредитора, за да изпълни той в цялост задълженията си, поради което и при установяване на останалите предпоставки от фактически състав на претенцията, ответникът дължи изцяло възнаграждението на посредника.

В жалбата се твърди, че ищецът не е поставял въпрос за заплащане и съответно за размера на същото.

Това твърдение е неоснователно.

Видно от приетото като доказателства Приложение № 2, в същото са описани суми за примерни такси по сделката, включваща и такса агенция - 2,5 % от цената на сделката - около 2500 лв. /при 100 000 лв. сделка./ С имейла от 19.03.2021 г., в отговор на имейла от 10.03.21 г. ответницата не само, че не е оспорила така упомената такса за агенцията, но в потвърждение е изпратила на ищеца попълнени декларацията и анкетната карта и е заявила, че ще предаде оригинала на другия ден, на огледа или както правилно е приел РС, с конклюдентни действия е встъпила в облигационно правоотношение с ищцовото дружество и се е съгласила с цената на предлаганата услуга.

Съгласно разпоредбата на чл. 51 ТЗ търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговорката им. Ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни.

Дори и да се приеме, че в случая липсва уговорка досежно заплащането/въпреки категоричните данни в тази насока/, от извършената икономическа експертиза се установява, че уговаряните комисионни при недвижимите имоти са в размер от 2,5 процента до 5 % от цената на имота, като най-честите са 2,5 процента до 4 %, т.е. дори и при минимално определената ставка дължимата сума би била 1276 евро или 2495,64 лв. Претендирана от ищеца сума е дори под този минимум 2200 лева.

Ответникът е направил възражение за наличие на неравноправни клаузи.

Безспорно е, че ответникът е потребител по смисъла на чл. 1 от ЗЗП, поради което и може да се позове на неравноправни клаузи в процесния договор.

Ответникът не е посочил в какво се изразяват тези неравноправни клаузи, като в отговора на исковата молба е посочил, че е бил изненадан от исканията на ищеца за заплащане на извършени услуги, които не са поискани, а той е осъществил по собствена инициатива/ което твърдение напълно се опровергава от представените доказателства и от посоченото по-горе/, освен това липсва и законова регламентация на отношенията брокер-клиент. В случая обаче част от така наведените доводи касаят съществуването на спора и съдът се произнесе по тези твърдения.

Съдът намира, че при така сключения договор не е налице нито една от хипотезите, регламентирани в разпоредбата на чл. 143 ЗЗП.

С оглед горното въззивната инстанция намира, че предявеният иск е основателен, поради което и правилно е уважен от РС. А след като това е така, то атакуваното решение следва да бъде потвърдено.

При този изход на делото жалбоподателят следва да заплати на въззиваемата страна направения от последните разноси в размер на 570 лв. адвокатско възнаграждение .От страна на процесуалния представител на ответника е направено възражение за прекомерност,което е неоснователно.

Съгласно разпоредбата на чл.7,ал.2,т.2 от Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения минимално предвидения хонорар е в размер на 520 лв.,делото се отличава с фактическа и правна сложност,освен това и адвокатския хонорар е определен към минимума .

Водим от гореизложеното и на основание чл.272 ГПК Окръжен съд-Монтана

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решението на Районен съд- Лом № 40/ 21.02.2023 г. , постановено по гр.дело № 463/2022 г.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 1 ГПК, П. К. П., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. Л ул."ххххх" №104, да заплати на хххОД, ЕИК: 205419239, с адрес на управление: гр. С , ж.к. «ххбл. хх, вх.х хет.хх ад. ххредставлявано от управителя Р Х разноси пред въззивната инстанция в размер на 570 лв.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____