

РЕШЕНИЕ

№ 772

гр. София, 05.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 15-ТИ ТЪРГОВСКИ, в публично заседание на тридесет и първи октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Даниела Дончева

Членове: Красимир Маринов
Капка Павлова

при участието на секретаря Нина Ш. Вьонг Методиева
като разгледа докладваното от Капка Павлова Въззивно търговско дело № 20221001000586 по описа за 2022 година

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

С решение № 260259 от 11.04.2022г. ,постановено по т.д.№405/2021г. по описа на СГС „ОТП Факторинг България“ ЕАД е осъдено да заплати на “Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД сумата от 62 586,55лв., представляваща уговорено възнаграждение,дължимо на ищцовото дружество от ответника по договор за посредничество, сключен на 18.056.2020г., видно със законната лихва върху сумата, считано от 05.03.2021г. до окончателното ѝ изплащане. Присъдени са разноски.

Против това решение е подадена въззивна жалба от „ОТП Факторинг България“ ЕАД, с която се моли същото да бъде отменено и съдът да постанови друго такова, с което да отхвърли предявения иск. Правят се оплаквания за допуснати от първоинстанционния съд процесуални нарушения, необоснованост и нарушение на материалния закон.

По-конкретно се твърди, че при действието на договора за посредничество от 18.06.2020г. няма изпълнение на задълженията на посредника по същия. През времето, през което между страните е бил в сила договор за посредничество, подписан през 2018г. били водени преговори между „ОТП Факторинг България“ ЕАД и „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД, но те не се увенчали с успех- сделка не била сключена. От представените доказателства по делото се установявало, че през 2019г. купувачът на имота е заявил, че вече няма интерес от закупуването му. Ето защо от ищеца не били извършени каквито и да било действия в изпълнение на задълженията му по чл.2 от Договор за посредничество от 18.06.2020г.

Жалбоподателят счита, че направените от СГС изводи са изцяло в противоречие със събрания по делото доказателствен материал. На следващо място се прави оплакване, че съдът е придал на клаузата на чл. 9,раздел V от договора съдържание,което не съответства на волята на страните и по този начин е нарушил чл.20 от ЗЗД. Изводите на съда били в противоречие с изричните писмени уговорки между страните. Неправилен бил изводът на съда, че посредническо възнаграждение се дължи само и единствено поради факта,че е осъществена сделка между „ОТП Факторинг България“ ЕАД и „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Направен анализ и на останалите клаузи в договора за посредничество като страната е изложила своето виждане относно смисъла,

вложен в тях. Изразено е становище относно тежестта на събраните доказателства и установените с тях факти.

На последно място се подчертава, че сключената сделка между „ОТП Факторинг България“ ЕАД и „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД била с параметри, които се различавали от тези, характерни за сделката, уговаряна през 2018г. и е сключена след провеждане на търг с явно наддаване.

Ответната по жалбата страна е подала писмен отговор, с който оспорва същата. Изложени са подробни доводи в подкрепа на становището, че е налице изпълнение на задълженията на ищеца по договора за посредничество и се моли обжалваното решение да бъде потвърдено.

В съдебно заседание страните поддържат изразените становища. Депозирани са писмени защиты, в които са изложени подробни съображения в подкрепа на същите.

Софийският апелативен съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба оплаквания, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. При проверката на правилността на първоинстанционното решение същият е обвързан от посоченото от страната във въззивната жалба, като служебно има правомощие да провери само спазването на императивните материалноправни разпоредби, приложими към процесното правоотношение.

В случая обжалваното решение е валидно и допустимо, тъй като съдът се е произнесъл в рамките на своите правомощия и по индивидуализираното в исковата молба чрез твърденията от ищеца факти и обстоятелства право.

Предявеният иск е с правно основание, чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, вр. с чл. 51 от ТЗ.

С исковата молба се излагат твърдения, че между страните е имало търговски отношения датиращи от 2014г. като ищцовото дружество е осъществявало посредничество при покупко-продажба на недвижими имоти, активи и при всякакви други сделки. През този период / до 2020г./ между страните били сключвани няколко договора за посредничество като в периодите, когато не е имало действащ такъв договор работата по казусите продължавала до сключването на нов такъв договор, както и след това.

По отношение на недвижим имот, апропиран от ответника в капитала на дружеството „Проектна компания комплекс ****“ ЕООД били сключени два договора за посредничество, които обхващали периода от 2018г. до подаване на исковата молба. Първият от тях бил сключен на 15.10.2018г., а вторият – на 18.06.2020г. Със тези договори „ОТП Факторинг България“ ЕАД възложило на ищцовото дружество да посредничи при продажбата на имота, посочено по-горе. Същият представлявал поземлен имот 087001 от кв. 87 по картата на землището на с.***, Община Разлог, с площ от 27 685 кв.м., ведно с изградени на етап „груб строеж“ „курортно-възстановителен център и ваканционно селище“ с РЗП от общо 19147 кв.м./ съгласно удостоверение изх.№146 и изх.№148 от 17.05.2012г. на Общинска администрация гр.Разлог, включващ следните подобекти: 1.Хотел с обща застроена площ /със сутерена/ от 6895 кв.м.; 2.ваканционно селище - апартаментни жилищни сгради- сграда „Б1“ с 21 апартамента и 21 пракоместа с обща РЗП от 2094,89 кв.м.; 3. Ваканционно селище- апартаментни жилищни сгради-страда „Б2“-„Б5“ с обща РЗП от 6 227,20 кв.м.; 4.Ваканционно селище- единични фамилни сгради „Е“- 7 броя с обща РЗП от 1459,85 кв.м.; 5.Ваканционно селище- двойни фамилни сгради „Д“- 6 броя, с обща РЗП от 2470,01 кв.м./ Комплекс ***/, ведно с находящите в Комплекс *** движими вещи /оборудване и инвентар/, както и търговската марка BANYA SPA & WELLNESS RESORT, вписана в държавния регистър на марките при Патентно ведомство на Република България под № 62014.

Ищцовото дружество имало задължението да предложи структура на сделката, да представя на възложителя потенциални купувачи на имота, да организира огледи с потенциални купувачи и срещи, да предоставя на възложителя идентифициране на потенциални купувачи, както и да му съдейства за постигане на споразумение с купувача и прехвърлянето на имота. В изпълнение на тези свои задължения ищцовото страна свързала „ОТП Факторинг България“ ЕАД с „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Това обстоятелство било удостоверено с в подписания без дата и в срока на действие на първия от посочените посреднически договори протокол -Приложение № 3, с което недвусмислено било потвърдено, че е осъществено такова свързване.

С течение на времето интензитетът на преговорите спаднал и посредникът останал с впечатлението, че сделка с този купувач няма да се осъществи. Междувременно посредникът продължавал да води нови потенциални купувачи на имота и между него и ответника бил сключен нов посреднически договор с дата 18.06.2020г.

В началото на 2021г. ищецът изрично запитал ответника дали е осъществена продажба на имота на нейния клиент „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД или свързани с него лица, но получил отговор, че имотът е продаден на други лица. При извършената справка в търговския регистър ищцовото дружество установило, че на 20.11.2020г. е била вписана продажбата на 100% от капитала на „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД, в което дружество е апортиран недвижимият имот. По този начин на практика е била извършена и продажба на имота като цената е в размер на 1 600 000 евро. Тази продажба била осъществена без знанието на посредника.

Ищецът претендира заплащане на уговореното в посредническия договор от 18.06.2020г. възнаграждение в размер на 3% от стойността на договора, а именно 32 000 евро, което в левова равностойност е 62 586,55лв.

В опит за доброволно уреждане на отношенията бил изпратена нотариална покана до „ОТП Факторинг България“ ЕАД, с която е поискано дължимото възнаграждение да бъде заплатено. С отговор на тази покана ответното дружество не оспорило факта, че именно „Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД е свързало страните по сделката, но заявило, че то не е участвало в преговорите, осъществени през 2020г. при действието на втория посреднически договор.

С подадения отговор на исковата молба ответното дружество е оспорило исквете. Същото не оспорва твърденията, че между страните е имало сключени два договора за посредничество, което имало за цел да бъде осигурен купувач на имота, апортиран в капитала на „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД. Не се оспорва и обстоятелството, че при действието на първия от договорите „ОТП Факторинг България“ ЕАД е предложило за купувач „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Ответникът счита обаче, че дължи възнаграждение само ако прехвърлянето бъде извършено в срока на валидност на договора между страните или до 3 месеца след неговото изтичане, каквато е изричната уговорка в чл. 8 от договора. В този срок обаче сделка не била сключена.

Процесната сделка била осъществена повече от 10 месеца след като договорът бил изтекъл. Това станало възможно след като повече от година след като са били водени преговори с участието на посредника, „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД се обърнали самостоятелно към „ОТП Факторинг България“ ЕАД и след няколкомесечна интензивна работа сделката била осъществена. Подчертава се, че ищецът очевидно не е запознат с обстоятелствата около нейното сключване, тъй като твърди, че няма сключен предварителен договор и няма предоставен депозит, което не отговаряло на истината. Освен това параметрите на сделката били различни от тези, за които било преговаряно през 2018г. Различен били начинът на плащане на покупната цена – в първия случай това щяла да стане разсрочено, а реално сделката била осъществена чрез плащане при сключване на договора. Различни били договорните ангажменти между страните и др.

Изтъква се, че за да възникне правото на възнаграждение на посредника е необходимо той не само да е свързал страните, но и да ги е подпомогнал при сключване на сделката.

Вторият посреднически договор бил подписан поради това, че ищцовото дружество имало нов потенциален купувач на имота. Организиран били няколко огледа, но интересът от другия потенциален купувач не бил потвърден. Междувременно „Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД се дезинтересирало от сделката за продажбата на имота и от последвалата процедура за това. Последната била състезателна такава – проведена е чрез търг с явно наддаване като преди това били изпратени покани до седем потенциални кандидат-купувачи, заявили интерес към имота. Само три от тях потвърдили своя интерес и сред тях било и дружеството „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД, а посредникът не участвал по никакъв начин.

Съгласно клаузите на договора от 2020г. възнаграждение било дължимо при прехвърляне на имота от купувач, предложен от посредника. Представеното от ищеца Приложение №3, в което било вписвано името на „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД като предложен купувач в този му вид никога не било подписано от продавача. Подписана била празна бланка като представителя на дружеството считал, че така се утвърждава образец на това приложение. Освен това се

подчертава, че посредникът не притежава ексклузивни права върху продажбата на имота, а напротив- в договора изрично било предвидено, че Възложителят има право да рекламира и предлага за продажба имота самостоятелно или чрез друга агенция, професионален посредник или трето лице.

На следващо място се подчертава, че имотът за първи път е бил представен на лицата П. Д. и М. З., които управлявали свързани с купувача дружества от „Фортън“ АД през 2014г. Имотът бил придобит шест години по-късно от свързаното с тези лица дружество „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД.

В срока по чл.372,ал.1 от ГПК ищцовото дружество е подало допълнителна искова молба. Със същата ищцовото дружество поддържа предявения иск като излага доводи, че за да се приеме, че има изпълнение на задълженията на посредника по посредническия договор е достатъчно сключването на договора да е в резултат на това свързването на страните от него. По отношение на твърденията, че свързването е осъществено през 2014г. от „Фортън“ АД се посочва, че от представените доказателства не може да се направи извод за кой имот става въпрос. Освен това се изтъква обстоятелството, че към този момент управителят на ищцовото дружество госпожа Л. Т. е работела във „Фортън“ АД и че, макар да са правени презентации на имота, не е имало огледи или други реални стъпки към реализиране на сделка.

Ответното дружество е подало отговор на допълнителната искова молба. Със същия се поддържат изложените в първоначалния отговор фактически и правни доводи. Отново се подчертава, че при действието на договора от 2018г. и след изтичане на три месеца след това до сделка не се е стигнало и ако се приеме противното –че когато и да се сключи сделката продавачът остава задължен към посредника би означавало, че задължението ще тежи за неограничен период от време. Такова тълкуване щяло да бъде в противоречие с чл.20а, ал.1 от ЗЗД съгласно който договорите имат силата на закон между страните, които са ги сключили.

Процесната сделка била сключена в периода на действие на договора от 2020г., но без участието на посредника. Такова възнаграждение щяло да се дължи ако купувачът е представен от посредника и това е удостоверено с подписан протокол Приложение 3, а представения такъв по делото бил подписан като празно приложение към договора.

Въззивният съд намира за установено от фактическа страна следното:

Видно от договор за посредничество с дата 15.10.2018г. страните са се съгласили, че „ОТП Факторинг България“ ЕАД, като възложител възлага, а „Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД, като изпълнител приема срещу възнаграждение и при условията на договора, да бъде консултант и посредник на възложителя във връзка с продажбата на недвижим имот, апортиран от възложителя в неговото дъщерно дружество – „Проектна компания Комплекс ***.“ ЕООД. Имотът е описан подробно в Приложение 1 – неразделна част от договора. В чл.2 са формулирани задълженията на изпълнителя, а именно: 1. Да предложи структура на сделката в зависимост от стратегията, определена от Възложителя; 2. Да представи на Възложителя потенциални купувачи за имота, посредством подписан протокол Приложение 3 към договора; 3. Да организира огледи на имота и презентации на същия с потенциални купувачи ; 4. Да организира срещи с потенциални купувачи и да подпомага Възложителя при провеждане на проговори с тях; 5. Своевременно да представя на възложителя по електронна поща информация за представянето на имота и идентифицирането на потенциални купувачи; 6. Да съдейства за постигане на споразумение с купувача да прехвърлянето на имота, като и за неговото договаряне и сключване.

В чл.6, ал.2 е предвидено, че Възложителят има право в срока на действие на договора да рекламира и предлага за продажба самостоятелно или чрез друга агенция, професионален посредник или трето лице. Страните са се съгласили при уведомяване за предстояща продажба на имота на трето лице, договорът да се счита за прекратен, считано от датата на получаването на уведомлението от Изпълнителя.

Дължимото възнаграждение на Изпълнителя е определено на 3% от цената на имота, представен от изпълнителя, което е удостоверено с двустранно подписан протокол, съгласно Приложение 3 (чл.8,ал.1 от договора). Възнаграждение е дължимо на Изпълнителя при прехвърляне на имота в срока на валидност на договора или до три месеца след неговото прекратяване най-късно.

Съгласно чл. 9, договорът влиза в сила от 15.10.2018 г. и се сключва за срок от 1 /една/ година, считано от датата на влизането му в сила.

По дело е представен и договор за посредничество с дата 18.06.2020г., чийто текст идентичен с този на договора от 15.10.2018г.

Ищцовото дружество е представило Приложение 3 към договор за посредничество без дата, наречено Протокол за представени купувачи. В този протокол, който е отпечатан с печатни букви, на ръка в нарочно оставено празно място като предложен купувач е вписано дружеството „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Под същия стои подпис на лицето,представляващо „ОТП Факторинг България“ ЕАД.

Ответникът от своя страна също е представил такъв протокол, който представлява бланка с празно пространство за вписване на предложениия купувач. Тази бланка също е подписана от представителя на „ОТП Факторинг България“ ЕАД и от представителя на ищеца.

По делото е представена електронна кореспонденция от 15.10., 18.10 и 19.10.2018г. От разменените електронни писма е видно,че ищецът е приложил писмо за намерение от г-н П. Д., а ответникът е уведомил ищеца, че ще му предоставят проект за удължаване на посредническия договор, както и във връзка с предложението на посоченото лице са представени изискуеми документи. С писмо от 29.10.2018 г. ищецът е уведомил ответника, че този клиент иска да направи втори обстоен оглед на имота. С писмо от 30.10.2018 г. ищецът е заявил на ответника, че П. Д. е потвърдил намерението си за сделка. Видно от писмо от 16.11.2018 г., ответникът е изпратил на ищеца за информация входящ номер на подадени документи от „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД в „ОТП Факторинг България“ ЕАД, чрез посредник Л. Т. във връзка предложението им за закупуване на ПК Комплекс ***. Между страните са разменни писма и на 23.11.2018 г. и 21.12.2018 г. От едно от писмата с последната дата, намиращо се на л.88 от делото се установява, че е било получено съгласие за осъществяване на сделка с процесния имот от компанията- майка на продавача като договорът бъде сключен именно с „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД при цена 2 000 000евро като при сключване на предварителния договор бъдат заплатени 10% от тази цена, а остатъкът- при подписването на окончателния договор. От самите писма се установява, че от страна на „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД в преговорите са участвали лицата П. Д. и А. А..

С писмо от 08.01.2019 г. е изпратен от ответника до ищеца подписан договор за конфиденциалност между посочените по-горе дружества, който е представен по делото.

Представена е разменена между страните електронна кореспонденция на 21.01.2019 г. и 22.01.2019 г. във връзка с процесния имот и отговор от „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. В едно от тях се съдържа като прикачен файл ново предложение от страна на купувача, което включва разсрочено плащане на цената по договора за срок от 36 месеца. В следващите писма се коментира променената позиция на купувача и се прави друго предложение като се намалява срока на разсрочване.

С писмо от 07.02.2019 г. страните са обсъждали условия по прехвърляне на дялове на дружеството,а от страна на ищеца е изпратено окончателно предложение от „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. На 11.04.2019 г. е изпратено писмо от ищеца до ответника, в което посредникът предлага да бъде изпратено писмо до потенциалния купувач като му се даде срок за отговор.

Ответникът е представил писмо, отправено до „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД с изх.№ от 09.04.2019г., в което са описани параметрите на сделката. В отговор на същото, на 12.04.2019г. представителят на купувача и е заявил, че дружеството е насочило интереса си към друг имот и към момента не може да продължи работа по сделката в с.***.

По делото са приети като доказателства и писма по електронна поща от 15.05.2020 г. от ищеца до ответника за поискан оглед на имота от страна на потенциални клиенти. С писмо от 15.05.2020 г. дружество „Актуалинвест“ ЕООД е поискало от ищеца да организира оглед на имота. С писмо от 21.05.2020 г. ищецът е уведомил ответника, че оглед се е състоял. Именно във връзка с интереса от този кандидат-купувач е сключен и вторият договор за посредничество от 18.06.2020г.

На 24.06.2020 г. ответникът е изпратил до „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД, във връзка с проявен интерес от страна на клиент към потенциална продажба на Ваканционен комплекс в с.***, писмо-покана. В същото се посочва,че се предлага за продажба имотът, който е бил предмет на интерес от страна на дружеството и се моли този интерес да бъде потвърден като бъде дадена и индикативна ценова оферта и бъде посочен срок и начин на плащане на покупната цена.

С уведомление от 14.08.2020 г. до ответника „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД е заявено, че във връзка със спечелен от същото дружество закрит търг, проведен на 09.08.2020г. посочва дружества, които да бъдат купувачи на дружествените дялове на „Проектна компания Комплекс ***“ ЕООД.

По делото е налична молба от „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД до „ОТП Факторинг България“ ЕАД, с която първото дружество е изразило желанието си да бъде прието за съдружник и да закупи всичките 602 дяла с номинална стойност по 10 000 лева всеки от тях от капитала на „Проектна компания Комплекс ***“ ЕООД, за обща продажна цена от 1 600 000 лева. С договор за покупко-продажба на дялове с нотариална заверка на подписите и съдържанието от 16.11.2020 г. е осъществена по прехвърляне на дяловете. Същата е вписана в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на 20.11.2020 г.

С покана от 15.01.2021 г., връчена на ответника на 16.01.2021 г., „Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД е поканило „ОТП Факторинг България“ ЕАД да му заплати в срок от 5 /пет/ работни дни, считано от деня на получаване на поканата, сумата от 32 000 евро, представляваща нетното възнаграждение на посредника без ДДС, за извършена посредническа услуга.

С отговор на нотариалната покана от 22.01.2021 г. ответникът е възразил, че не дължи възнаграждение за осъществено посредничество по договор от 2020 г., поради липса на оказана от ищеца посредническа услуга по същия договор във връзка с прехвърлянето на дружествените дялове от капитала на „Проектна компания Комплекс ***“ ЕООД. Оспорва, че дължи възнаграждение и по договора от 15.10.2018 г.

Ответното дружество е представило и Договор за посредничество при продажба от 27.03.2014., сключен между него като Възложител и „Фортън“ АД като изпълнител. Предмет на договора е бил недвижими имот, чието описание е следвало да е дадено в Приложение 1, но същото не е представено. Представено е Приложение 3, което представлява протокол за представяне на купувачи. В този протокол за посочени общо 35 физически и юридически лица. Сред тях фигурират имена на П. Д. и М. З..

По делото са събрани и гласни доказателства, а именно показанията на свидетелите Д. С. К. и А. Н. А..

Първата свидетелка посочва, че се занимава със сходна дейност - посредничество при продажба на недвижими имоти и често си партнира с ищцовото дружество в лицето на неговата собственичка г-жа Т.. Свидетелката знае имота, за който са били сключени договорите за посредничество и водила свои клиенти да го оглеждат.

К. твърди, че е била пряк свидетел на отношенията между ищеца и ответника. От Т. знаела, че тя е представила информация за имота на своя клиент „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Във връзка с предоставяне на информация на клиент на свидетелката, който имал интерес към имота, през 2020г., същата станала свидетел на телефонен разговор между г-жа Т. и г-жа Д. – представител на „ОТП Факторинг България“ ЕАД. В този разговор последната заявила, че имотът вече не е актуален. Тъй като е . свидетелката се усъмнила в казаното, поканила Т. в своя офис, откъдето направили проверка в търговския регистър и установили, че имотът е продаден на „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Това дружество било клиент на Т. години наред, като К. твърди, че е ставала свидетел на уговорки с него.

Свидетелят А. заявява, че в качеството си на пълномощник на управляващите „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД е участвал в преговори, а след в и в осъществяването на сделка за закупуване на Проектна компания-Комплекс ***. Това, че имотът се продава свидетелят узнал от управителя на ищцовото дружество Л. Т.. Тя свързала представяването от него дружество с „ОТП Факторинг България“ ЕАД. Цялата кореспонденция във връзка със сделката минавала през нея. Това станало в края на 2018г. и началото на 2019г. По това време били направени около 20 огледа. Първоначално тя присъствала на огледите, а след това само ги организирила. От един момент нататък свидетелят директно звънял на г-жа Д. и тя осъществявала организацията. През 2019г. имало преустановяване на интереса от страна на „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД към имота, тъй като продавачът много бавно вземал решения. Именно свидетелят изпратил приложения по делото имейл, в който се заявява, че интересът на дружеството е насочен към друг имот. Година по-късно, когато бил приключен друг проект, свидетелят се обадил директно на представляващата „ОТП Факторинг България“ ЕАД г-жа Д., за да я попита дали продажбата на имота все още е

актуална. Първият разговор за подновяване на преговорите дошъл от страна на „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. Отговорът бил, че имотът продължава да бъде обект на продажба, но тъй като имало и други интересувачи се от този имот по правилата на дружеството трябвало да се премине през търг.

Свидетелят посочва, че г-жа Т. не е участвала в преговорите на този етап от сделката, тъй като нямало с какво да му бъде полезна. Тя всъщност представлявала продавача, а не него. След 2019г. дружеството „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД работило с нея по други проекти, но по тях не осъществила сделка.

По отношение на осъществената покупка на дяловете от „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД свидетелят не си спомня да е имало някаква разлика в параметрите на сделката- страните били едни и същи, обектът на продажба също. Имало някаква разлика в начина на плащане и по отношение на цената- трябвало да се мине по друг ред за договаряне.

За да бъде уважен иск с правно основание чл.79,ал.1 от ЗЗД вр. чл.50 от ТЗ е необходимо да бъде установено, че между страните е бил сключен договор за посредничество като ищецът е имал качеството на посредник по същия. Също така трябва да е доказано, че тази страна е изпълнила своите задължения по този договор. Същността на посредничеството се изразява в свързването на две страни за сключването на конкретна сделка и подпомагането им при нейното осъществяване. Изпълнението, което води до възникване на правото да се иска заплащане на възнаграждение е постигането на конкретния резултат като размерът на дължимото се определя въз основа на стойността на сделката.

Въз основа на събрания доказателствен материал съдът намира, че по делото е установено, че между страните е имало валидни облигационни отношения по два договора за посредничество като ищцовото дружество е имал качеството на посредник, а ответната страна – на възложител. Първият договор е сключен през месец октомври 2018г. и в изпълнение на задълженията си по него посредникът осъществил връзка между възложителя като продавач на недвижим имот и дружеството „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД, което имало интерес да закупи този имот. Самата форма на сделката можело да бъде чрез прехвърляне на същия с нотариален акт или чрез закупуване на дяловете от капитала на търговското дружество „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД.

След като били осъществени множество огледи на имота и били проведени преговори, купувачът по сделката заявил, че е изгубил интерес от нея, тъй като е започнал изпълнението на друг проект.

През 2020г. е бил сключен нов договор за посредничество. Повод за неговото сключване е бил проявеният интерес към имота от друго дружество-„Актуалинвест“ ЕООД.

В същото време „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД подновило интереса си към закупуване на имота в с.*** и по този повод установило контакт директно с продавача на имота. Последният го уведомил, че поради наличие на интерес от няколко дружества ще бъде преведена тържна процедура. По делото са представени документи, от които е видно, че действително „ОТП Факторинг България“ ЕАД е отправило покани до възможни купувачи на имота с цел да провери дали същите поддържат интереса си към него. От данните от всички доказателства и становищата на страните съдът счита, че по делото става ясно, че действително през 2020г. е бил проведен търг между дружествата, които са потвърдили своя интерес към имота и този търг е бил спечелен от „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД.

Приложената по делото електронна кореспонденция не е оспорена от страните. Поради това съдът приема, че същата вярно отразява техните отношения. От същата се установява известна разлика в параметрите на осъществената сделка - centa, по която действително са придобити дяловете от капитала на „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД е по-ниска и е платена наведнъж, докато през 2019г. е била предложена по-висока сума, но платена разсрочено. Страните обаче са същите и обектът на сделката също.

Съдът счита, че ищцовото дружество е осъществило посредничество между „ОТП Факторинг България“ ЕАД и „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД при действието на договора от 15.10.2018г. В резултат на тези действия обаче не се е стигнало до осъществяване на сделка. Макар такава да е сключена по-късно, това е станало след изтичане на уговорения в договора тримесечен срок след неговото прекратяване.

От събраните доказателства се установи,че вторият договор за посредничество е бил

сключен по повод проявен интерес от друго дружество, а не от „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД. През времето, през което същият бил в сила ищецът не е осъществил посредничество между продавача и купувача по договора за прехвърляне на дяловете на „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД. Ето защо искът за заплащане на възнаграждение на основание на този договор не може да бъде уважен.

Необходимо е да се отбележи, че в същия договор изрично е уговорено, че възложителят си запазва правото да предлага имота самостоятелно или чрез други лица. Именно чрез такава процедура – провеждане на търг след отправени покани от страна на продавача, се е стигнало до сключването на окончателния договор за продажба на дялове от капитала на „Проектна компания Комплекс ****“ ЕООД и фактът, че купувач е „Гранд хотелс мениджмънт“ ЕООД е резултат от спечелване на търга от това дружество, а не на водени с помощта на посредника преговори.

Макар безспорно по делото да се установи, че първоначалното свързване на страните е направено от ищеца, това не е достатъчно за уважаване на иска. Както вече беше посочено, това е станало по време на действието на първия договор. Не може да бъде прието, че всеки един контакт след това и най-вече след изтичане на предвидения в същия договор срок, в който ако бъде осъществена сделка се дължи възнаграждение, следва да бъде обвързан със задължение към посредника.

възможно само благодарение на служителите на дружеството останаха недоказани.

Предвид на всичко изложено предявеният иск се явява недоказан и като такъв следва да бъде отхвърлен.

Тъй като с обжалваното решение е възприето обратното разрешение на въпроса – счетено е, че искът е основателен, то същото ще следва да бъде отменено и да бъде постановено друго, с което претенцията да се отхвърли.

С оглед изхода на делото, на ответното дружество ще следва да се присъдят и направените разноси, които са в размер на 540лв. юрисконсултско възнаграждение за първата инстанция и 1791,73лв. за въззивното производство (1251,73 ДТ и 540лв. юрисокнсулско възнаграждение).

Водим от гореизложеното, апелативният съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 260259 от 11.04.2022г., постановено по т.д.№405/2021г. по описа на СГС и вместо него

ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявения от “Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД, ЕИК 203273426 с адрес гр.София, ул.“Люлякова градина“ №23А, ет.4,ап.15 против „ОТП Факторинг България“ ЕАД, ЕИК 202317122 с адрес гр.София, бул.“Александър Дондуков“ 119, ет.2 иск с правно основание чл79, ал.1 от ЗЗД, вр. с чл.51 от ТЗ за заплащане на сумата 62 586,55лв., представляваща уговорено възнаграждение,дължимо на ищцовото дружество от ответника по договор за посредничество, сключен на 18.05.2020г., видно със законната лихва върху сумата, считано от 05.03.2021г. до окончателното ѝ изплащане като неоснователен и недоказан.

ОСЪЖДА „Ти Би Си Пропъртис Енд Сървисиз“ ЕООД, ЕИК 203273426 с адрес гр.София, ул.“Люлякова градина“ №23А, ет.4,ап.15 да заплати на „ОТП Факторинг България“ ЕАД, ЕИК 202317122 с адрес гр.София, бул.“Александър Дондуков“ 119, ет.2 сумата от 540лв. юрисконсултско възнаграждение за първата инстанция и 1791,73лв. разноси за въззивното производство.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщаването му, при наличие на предпоставките по [чл. 280, ал. 1](#) и [ал. 2](#) от [ГПК](#).

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____