

РЕШЕНИЕ

№ 61

гр. Р., 26.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – Р., ВТОРИ ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Милен Петров

Членове: Силвия Павлова
Мария Велкова

при участието на секретаря Димана Стоянова
като разгледа докладваното от Силвия Павлова Въззивно гражданско дело № 20244500500058 по описа за 2024 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е въззивно, по чл. 258 и сл.ГПК.

„Реал България“ЕООД, ЕИК 117691491, със седалище и адрес на управление с.Долно Абланово, област Р., ул.Александър Стамболийски №36, чрез пълномощник адвокат И. И. е обжалвало решението, постановено по гр.д.№1372/2023г. по описа на РРС, с която е отхвърлен иска му против Я. Н. П. за заплащане на сумата 1875лв., представляваща остатък от възнаграждение за посредничество при покупка на недвижим имот и е осъден за разноски. Излага оплаквания за неправилност на решението, поради постановяването му в нарушение на материалния закон и необоснованост, подробно посочени. Иска да бъде отменено и въззивния съд да уважи иска. Претендира разноски.

Насрещната страна Я. П. е подал отговор на въззивната жалба /наименован становище/, с който иска тя да бъде оставена без уважение, а решението-потвърдено, по изложени съображения. В случай, че претенцията

на жалбоподателя бъде уважена частично, иска да се съобрази направеното възражение за прихващане. Претендира разноски.

Съдът като взе предвид оплакванията във въззивната жалба, становищата на страните и след като провери допустимостта и правилността на решението, намира за установено следното:

Решението е валидно и допустимо.

В исковата си молба „РЕАЛ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е твърдяло, че на 27.06.2022г. ответникът Я. П., ЕГН *****, подписал протокол в който били посочени страни, предмет, задължения на брокера и кандидата за покупка, с ясно изписани права и задължения на страните, като целта била всяка от тях да извърши необходимите действия за постигане на целения резултат-покупко-продажбата на недвижим имот. В протокола след глава III - задължение на кандидата в таблица „Списък на огледаните имоти“ бил посочен обект- 3-стаен, бл. Ш., *, *, в графа дата и час-27.06, в графата цена - 50950 € и в графата подпис - подпис на кандидата Я. Н. П. В глава III - Задължение на кандидата" било посочено, че той поема задължението при подписване на предварителен договор за предложен от брокера имот, а ако такъв не се подписва – при изповядване на сделката, да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 3 % от цената на имота, но не по-малко от 900 лв. Твърдял е, че в изпълнение на поетите задължения съгласно глава II и посоченото в т.4 цената от 50950 € била дискутирана с продавача и намалена на 49 000 € - с близо 2000 €. Твърдял е, че на 07.07.2022г. бил подписан предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот „стоп капаро“, в който бил посредник на продавача, а ответника Я. П.-купувач. В предварителния договор в т.1.1 била направена пълна индивидуализация на предмета на договора, като било записано, че посредника на продавача предлага на купувача следния недвижим имот: апартамент *, вход *, етаж *, бл. Ш., к-с В. - и. в град Р., състоящ се от две стаи, дневна, кухня, входно антре, две черни антрета, баня, клозет, дрешник и два балкона със застроена площ 77.75кв.м., заедно с избено помещение № 21 с площ 3.55 кв.м., а по данни от АГКК, представляващ самостоятелен обект в сграда: ***** с адрес: гр. Р., ул. Т.*, *, *, а п. **, при граници и съседни подробно описани в нот.акт № 114 от 17.10.2003 г. В т. 1.2 от същия раздел цената била посочена в размер на 49 000 €, а в т. 1.3 било посочено, че

„при подписване на настоящия договор купувача се задължава да заплати на посредника на продавача авансово, като гаранция за намеренията си сумата от 1000 лева, която след подписване на окончателен договор за покупко - продажба с продавача на имота ще бъде приспадната от общата дължима сума, посочена в т. 1.2., като договора служи като разписка. Сумата 1000 лева била изплатена от ответника, за което била издадена фактура. Поканил ответника след изповядване на сделката по нотариален ред да изпълни задължението си да заплати оставащата сума от 1875лв. представляваща остатъка от задължението /2875 лв., 3% от окончателната сума/ за имота, за който била извършена посредническата дейност с предварителния договор, но той заявил категорично, че не му дължи нищо и няма да му заплати за извършената посредническа дейност. С отправена писмена покана чрез ЧСИ В. Н.-вх.№11540/19.09.2022г., връчена лично на ответника на 20.09.2022г. , отново го поканил да заплати възнаграждението като дал подходящ срок от седем дни от получаване на поканата. Твърдял е, че освен тези отношения с ответника, по силата на договор за партньорство с банка „Уникредит Булбанк" АД съдействал на ответника да получи ипотечен кредит за закупуване на имота. Претендирал е ответникът да бъде осъден да му заплати сумата 1875лв., представляваща остатъка от дължимо възнаграждение от 3% от продажната цена в размер на 49 000 € по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот и по т. 1 от протокола за оглед на недвижим имот, със законната лихва върху присъдената ни сума, считано от датата на получаване на нотариалната покана-20.09.2022г. до завеждане на делото-20.02.2022г. в размер на 83.98лв. Претендирал е разноски.

Ответникът е оспорил иска по основание и размер, оспорил е наличието на договор за посредничество между страните, изпълнението на задълженията на ищеца, посочени в „Протокол за извършване на оглед“, както и това да е поел ангажимент за заплащане на възнаграждение на брокера. Оспорил е, че документа наименован „Предварителен договор“ има характер на предварителен договор за продажба на недвижим имот, тъй като му липсват съществени белези. Сочил, че заплатил сумата 1000лв. като гаранция за изпълнение и същата следвало да му бъде върната, респ. бъде приспадната от продажната цена, което ищецът не е направил. Направил е възражение за прихващане със сумата 1000лв.

Анализирайки събраните по делото доказателства, районният съд е

приел, че ищецът-търговско дружество не е страна по договор за посредничество, тъй като страни по протокола за оглед са физическите лица В.П. и Я. П.. Приел е, че предварителния договор е подписан от В.П. в лично качество, „РЕАЛ БЪЛГАРИЯ“ЕООД не е посочено като договарящ, не е положен печат, не е посочено, че П. е търговски пълномощник, поради което е счел, че страна по предварителния договор е не ищецът, а В.П., който не е действал като представляващ или пълномощник на ищеца, а е бил посредник на продавача. Крайният извод на съда, мотивирал отхвърляне на иска е, че дори и да се приеме, че договор за посредничество е сключен между страните, не са събрани доказателства нито ищецът, нито В.П. да са изпълнили което и да е от твърдените поети задължения.

Настоящия състав намира, че обжалваното решение на районния съд е валидно.

Наведените с исковата молба фактически твърдения са за възникнало между страните правоотношение по договор за посредничество, по което ответникът дължи уговорено възнаграждение, част от което е предмет на делото. Първоинстанционният съд е разгледал релевираните от страните факти, като ги е подвел под неправилна правна норма-чл.59 ЗЗД, вр.чл.51 ТЗ, касаеща неоснователно обогатяване /възможно е да се касае до техническа грешка при изписване на текста от закона/. На практика обаче, иска е разгледан на основание чл.79 ЗЗД, вр.чл.51 ТЗ-неизпълнение на договорно задължение и съобразно определените от страните рамките. Поради това, решението е и допустимо.

Решението е правилно и следва да бъде потвърдено.

Тълкуването на съдържанието на протокола за извършен оглед на недвижим имот от 27.06.2022г., налага извод, че страни по договореностите са Я. П.-кандидат и „РЕАЛ БЪЛГАРИЯ“ЕООД, представлявано от В.П.-брокер. От посочените в него уговорки може да се направи извод, че страните са сключили договор за търговско посредничество, по силата на който ищецът, настоящ жалбоподател се задължил да посредничи на ответника при закупуване на недвижим имот, който следва да отговаря на предварително зададени параметри. Задълженията на ищеца-брокер са изчерпателно посочени в т.1-8 на раздел II, а тези на ответника-кандидат в раздел III, в т.1 от който е уговорено, че при подписване на предварителен договор за

предложен от брокера имот, а ако такъв не се подписва-при нотариално изповядване на сделката, кандидатът се задължава да заплати на изпълнителя възнаграждение в размер на 3% от цената на имота, но не по-малко от 900лв. В списък с огледаните имоти е отразен обект-тристаен, бл.Ш., вх.Г, *, дата 27.06., цена 50990€ и подпис на кандидата. Не е спорно, че страните са подписали т.нар. предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот /стоп капаро/ **на 07.07.2022г.**, по силата на който „Реал България“ЕООД представлявано от В.П. в качеството на посредник на непосочен продавач, предложил на ответника Я. П.-купувач, недвижимия имот, предмет на огледа, на цена 49000€, като купувача се задължил при подписването му да заплати на посредника на продавача авансово, като гаранция за намеренията си сумата от 1000лв., която след подписване на окончателен договор за покупко-продажба с продавача на имота ще бъде приспадната от общо дължимата сума. Страните се задължили да подпишат окончателен договор в срок **до 07.08.2021г.**, дата предхождаща сключването на предварителния договор. Посочени са в документа задълженията на посредника на продавача и на купувача. С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №134, т.П, рег.3222, дело 230/2022г. на нотариус рег.№***, Б. В.а и Я.Й. продали на ответника Я. П. недвижимия имот, предмет на огледа. Предвид твърденията в исковата молба за договорни отношения между страните, от които произтича задължение за заплащане на възнаграждение за посредничество по чл.51 ТЗ, ищецът следва да докаже, че е изпълнил поетите от него задължения в качеството му на посредник. Такова пълно доказване не е проведено. Единствено е доказано, че е предложен оглед на имот. Нито едно от останалите посочени задължения на посредника не е доказано, че е изпълнено. От представения предварителен договор от 07.07.2022г. не може да се направи извод за изпълнение на задължението по т.7 от протокола за оглед, т.к. този документ няма характер на предварителен договор. При това положение, тъй като не е установено ищецът да е изпълнил поетите задължения по договора за посредничество, на него не му се следва възнаграждение, поради което искът за заплащането му следва да бъде отхвърлен.

До същия краен извод е достигнал и първоинстанционният съд, поради което решението следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на спора, в тежест на въззивника са направените

разноски от насрещната страна в размер на 500лв. адвокатско възнаграждение.

По тези съображения, Окръжният съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №1500/26.10.2023г., постановено по гр.д. №1372/2023г. по описа на Районен съд-Р..

ОСЪЖДА „РЕАЛ БЪЛГАРИЯ“ЕООД, ЕИК117691491, със седалище и адрес на управление с.Долно Абланово, област Р., ул.Александър Стамболийски №36 да заплати на Я. Н. П. от гр. Р., ЕГН *****, сумата 500лв.-разноски за въззивната инстанция.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____