

РЕШЕНИЕ

№ 460

гр. София, 05.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-17, в публично заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Диляна Господинова

при участието на секретаря Светлана Г. Кръстева
като разглежда докладваното от Диляна Господинова Търговско дело № 20221100900597 по описа за 2022 година

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правна квалификация на главния иск - чл. 51 ТЗ и на акцесорния иск - чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

Ищецът - „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД, твърди, че на 27.03.2020 г. сключил с ответника - „А.Б.*“ ЕООД, договор, по силата на който се задължил да извърши действия по посредничество за сключване на предварителен договор за сключване на окончателен такъв за учредяване на право на строеж в полза на ищеца върху недвижим имот, собственост на няколко физически лица, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1276, находящ се в гр. София, срещу получаване на възнаграждение за това в размер на 75 000 евро. Посочва, че извършил възложената му посредническа дейност, като свързал ответника с архитект, който да подготви идейна архитектурна разработка за начина, по който да бъдат разпределени обекти от сградата, която ще се строи, в полза на собствениците на поземления имот, организирай срещи между ответника и собствениците на поземления имот за провеждане на преговори за сключване на предварителния договор. Заявява, че единият от собствениците на поземления имот имал претенции за получаване на по-голямо обезщетение от ответника, което последният не приел и заявил, че се отказва от инвестиционните си намерения върху имота, поради което през месец юни 2020 г. ищецът му върнал платения по договора за посредничество депозит. Посочва, че след това установил, че на 04.08.2020 г. ответникът сключил със собствениците на описания поземлен имот предварителен договор за сключване на окончателен такъв за учредяване на право на строеж в полза на ищеца. Твърди, че това е станало в резултат на извършената от него посредническа дейност, поради което за него е възникнало парично вземане срещу ответника за получаване на уговореното възнаграждение в размер на 72 000 евро, което последният не е погасил нито на падежа, нито към настоящия момент. Ответникът е

изпаднал в забава изпълнението на това задължение и дължи обезщетение за забава в размер на законната лихва, която за периода от 01.11.2021 г. до 31.03.2022 г. възлиза на сумата от 2 760 евро. Поради изложеното ищецът моли „А.Б.“ ЕООД да бъде осъдено да му заплати сумата от 72 000 евро – неплатено договорено възнаграждение за извършена дейност по посредничество за сключване на предварителен договор за сключване на окончателен такъв за учредяване на право на строеж в полза на ищеца върху недвижим имот, собственост на няколко физически лица, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1276, находящ се в гр. София, както и сумата от 2 760 евро – обезщетение за забавено плащане на главницата, дължимо за периода от 01.11.2021 г. до 31.03.2022 г. Претендира присъждане на направените в производството разноски.

Ответникът по исковете - „А.Б.“ ЕООД, ги оспорва. Твърди, че сключеният между него и ищеца договор за посредничество е прекратен на 10.06.2020 г. по общо съгласие на страните, тъй като е станало ясно, че ищецът не може да извърши действия, за да осигури сключване на предварителен договор с параметрите, които страните са се съгласили, че трябва да бъдат постигнати относно степента на обезщетяване на лицата, които са носители на правото на собственост върху недвижимия имот с идентификатор 68134.4081.1276, което е следвало да бъде в размер на 30 % от общата разгърната застроена площ на сградата, която ще бъде построена в имота. Посочва, че след прекратяване на тази сделка той сключил предварителен договор за сключване на окончателен за учредяване в негова полза на право на строеж върху посочения недвижим имот с лицата, които притежават правото на собственост върху него, което е станало в резултат на посредническите действия на лица, различни от ищеца, и най-вече на адвокат С.Р., като условията в предварителния договор са напълно различни от тези, за които ищецът е поел задължение да посредничи по силата на договора за посредничество. С оглед на изложеното, моли съдът да отхвърли предявените искове.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и ги обсъди в тяхната съвкупност, както и във връзка със становищата на страните и техните възражения, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

-

По иска с правна квалификация чл. 51 ТЗ:

Съгласно твърденията, въведени с исковата молба, предмет на разглеждане в производството по предявения главен иск е претенция на ищеца за заплащане на възнаграждение, дължимо от ответника по сключен между тях договор, имащ характер на договор за посредничество, който е уреден в чл. 49 – чл. 51 ТЗ. Този извод се налага при съобразяване на това, че ищцовото дружество основава иска на сключен между страните договор, по силата на който в негова тежест е възникнало задължение за извършване на действия по организиране на срещи със собствениците и създаване на условия за сключване на предварителен договор за учредяване на право на строеж в полза на ищеца върху

недвижим имот, собственост на няколко физически лица, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1276, находящ се в гр. София. Описаните действия по своя характер са фактически, поради което трябва да се приеме, че задължението за тяхното извършване представлява престация, която е характерна за договора за посредничество, регламентиран в Търговския закон.

При тълкуване на нормата на чл. 49 ТЗ, в която е дадено легално определение за търговското посредничество, трябва да се заключи, че то представлява чисто фактическа дейност, която се изразява в оказано съдействие за сключване на определени търговски сделки и която дейност се упражнява по занятие от търговец, който е специализиран в нейното осъществяване. В задълженията на посредника, които му се възлагат въз основа на сключения договор за посредничество, се включва извършването на фактически дейности по намиране на клиенти, с които възложителят може да сключи определен вид търговска сделка, по предоставяне на информация относно условията, при които възложителят сключва този вид сделки, както и по осъществяване на връзка между клиента и възложителя и създаване на условия за сключване на сделката. Резултатът от извършването на тези действия е подписване на договор между възложителя и клиента, който посредникът е намерил. Сключването на този договор обаче не е част от действията, които се осъществяват от посредника, защото то не е фактическо, а правно действие и може да бъде предмет на договор за поръчка, но не и на договор за посредничество.

Предвид изложеното при произнасянето си по основателността на предявения осъдителен иск за главница съдът трябва да отговори първо на въпроса дали между страните по спора е сключен договор, който има характеристиките на такъв за търговско посредничество по чл. 49 ТЗ, който се твърди като правопораждащ предявеното вземане факт.

По делото не е спорно, че между „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД, от една страна, и „А.Б.*“ ЕООД, от друга, са възникнали облигационни отношения, произтичащи от сключен на 27.03.2020 г. договор, по силата на който на първото дружество е възложено да извърши дейност по посредничество при сключване на предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, представляващ парцел с площ от 2 377 кв.м., находящ се в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“, който е с идентификатор 68134.4081.1276. Това се установява и от приетия като доказателство в производството писмен документ, с наименование „протокол за оглед на недвижим имот“ от 27.03.2020 г., който е подписан от представители на всяко от дружествата „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД и „А.Б.*“ ЕООД и обективира в своето съдържание изявления на техни представители за съгласие с десет клаузи, в които са описани права и задължения, които възникват за всяко от тези дружества. Следователно протоколът за оглед от 27.03.2020 г. обективира съгласието на страните по спора да сключат договор със съдържание на правата и задълженията, които възникват за тях, такова, каквото е отразено в него. С чл. 1 от съдържанието на този протокол ответникът „А.Б.*“ ЕООД е възложил на ищеца „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД да извършва действия по посредничество при сключване на

предварителен договор за учредяване на право на строеж върху недвижим имот, представляващ парцел с площ от 2 377 кв.м. в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“, който не се спори, че е с идентификатор 68134.4081.1276, при условията, описани в протокола. В чл. 5 от протокола страните са конкретизирали какви точно действия по посредничество ищцовото дружество се задължава да извърши, като те са разделени в две групи: - първата група включва действия по организиране на огледи на имота и срещи между ответника и собствениците на този имот; - втората група включва действия по организиране сключването на предварителен договор за учредяване право на строеж върху описания имот след постигане на договорки между преговарящите страни. Използването на термина „посредничество“ при описване на действията, които са възложени за извършване на ищеца, както и вида на действията, които изрично са изброени като част от дейността по посредничество, дава основание да се приеме, че те са само фактически такива, които са насочени към установяване на връзка между собствениците на имота и „А.Б.“ ЕООД, което дружество желае да придобие право на строеж върху този имот, и създаването на условия за сключването на предварителен договор за учредяване на право на строеж между тях /фактически са действията по организиране на огледи и срещи, по провеждане на преговори, по разясняване в хода на тези срещи на възможностите за уговаряне на конкретни уговорки между страните с договора, който се планира да се сключи/. Ето защо и сключеният между страните договор, обективиран в съдържанието на протокола за оглед от 27.03.2020 г., трябва да се квалифицира като договор за посредничество по чл. 49 ТЗ. Сделката, за сключване на която ищецът се е задължил да посредничи, има за предмет поемане на задължение за сключване на друг договор, по силата на който „А.Б.“ ЕООД да придобие ограниченото вещно право на строеж върху недвижим имот, представляващ незастроен парцел с площ от 2 377 кв.м., находящ се в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“, с идентификатор 68134.4081.1276.

По силата на договора за посредничество ответното дружество е поело насрещно задължение да заплати на посредника възнаграждение за извършената дейност, което е в точно определен в съдържанието на сключената сделка размер, който съдът счита, че е този, посочен в чл. 3 от протокола за оглед, а именно от 76 000 евро без ДДС. Ответникът прави възражение, че размерът на дължимото възнаграждение в протокола за оглед, обективиращ договора за посредничество, което е изписано в чл. 3 от него ръкописно, а не печатно, както останалата част от документа, е добавен след неговото подписване, поради което не се обхваща от постигнатото между страните съгласие. Съдът констатира, че в представения по делото препис от протокола за оглед от 27.03.2020 г. липсват зачерквания, изтривания, добавки между редовете, както и каквито и да било други външни недостатъци, които да разколебават доказателствената сила на този частен документ съгласно чл. 178, ал. 2 ГПК. Освен това в съдебно заседание, проведено на 15.03.2023 г., съдът е извършил констатация, че този препис съответства на оригинала на документа, представен от ищеца. Ето защо трябва да се приеме, че описаният писмен документ се ползва с присъщата на частните документи доказателствена сила в гражданския процес съгласно чл. 180 ГПК, която се изразява в това, че доказва, че лицата, които са го подписали са направили съдържащите се в

него изявления, едно от които е изявление за съгласие, че възнаграждението, което ще се дължи на дружеството, на което е възложено да извърши посредническа дейност, е в размер на 76 000 евро. По делото няма представени други писмени доказателства, от които да се установява, че при сключване на договора за посредничество волята на страните относно размера на дължимото на посредника възнаграждение е била различна от тази, изразена в съдържанието на протокола за оглед. Този факт на основание чл. 164, ал. 1, т. 6 ГПК не може да се доказва в гражданския процес със свидетелски показания.

Съдът намира, че волята на страните по отношение на размера на възнаграждението, което ответникът се задължава да заплати на ищеца за извършване на възложената посредническа дейност, изразена в протокола за оглед, не е променена с подписването на споразумение от 27.03.2020 г., намиращо се на л. 20 от делото на СГС. Това е така, тъй като от съдържанието на това споразумение се установява, че в неговите клаузи страните по договора за посредничество са изразили ясно единствено желанието си да уредят своите отношения във връзка със заплатен депозит от 10 000 лв., който се простира от „А.Б.“*“ ЕООД на посредника „О.-Ю.В.-имоти в София“ ЕООД, за да бъдат започнати преговори за сключване на предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижимия имот, който не се спори, че е този, който е описан в договора, сключен с протокола за оглед от 27.03.2020 г. В него няма изразена ясна воля на страните, че се съгласяват да изменят някое от условията, при които е сключен договора за посредничество от същата дата, включително постигнатите уговорки относно размера на възнаграждението, което се следва на посредника и датата, до която то трябва да бъде платено. В чл. 4 от споразумението има посочен размер на възнаграждението, което възложителят е длъжен да заплати на посредника, който е различен от този, записан в договора за посредничество, както и срок за неговото плащане, различен от този, уговорен в договора за посредничество, но от изразената воля не може да се заключи дали това е направено с цел изменение на първоначално уговорените между страните условия, което не се сочи изрично, или те са искали просто да уточнят каква част от това задължение трябва да бъде изпълнено до посочената в споразумението дата на неговото действие, която е 31.05.2020 г. и има значение за възникване на задължението за посредника да върне на насрещната страна платения от нея депозит. Ето защо и доколкото съдът счита, че волята на съдоговорителите за изменение на съдържанието на един договор трябва да бъде ясно и недвусмислено изразена, за да породи правни последици, а в случая не е така, то следва да се заключи, че с подписаното на 27.03.2020 г. споразумение страните по спора са уредили единствено отношенията си във връзка със плащане на депозит, чиято цел е да гарантира сключването на предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот от „А.Б.“*“ ЕООД и условията за неговото връщане, но не са изменили никаква част от съдържанието на сключения между тях договор за посредничество, обективиран в протокол за оглед от 27.03.2020 г. Освен това трябва да се съобрази, че считано от 10.06.2020 г. действието на това споразумение е прекратено по взаимно съгласие на страните, което е обективирано в подписано на 10.06.2020 г. споразумение, поради което от този момент всички постигнати в

него уговорки вече нямат действие в техните отношения. Следователно дори и да се приеме, че с депозитното споразумение от 27.03.2020 г. е изменена уговорката за размера на дължимото възнаграждение на посредника по сключения договор за посредничество, то волята за това не може да се съобрази към момента, защото с постигането на съгласие за прекратяване на действието на депозитното споразумение страните реално са оттеглили направените с него изявления за промяна на постигнатите уговорки на сделката за посредничество, считано от 10.06.2020 г., към който момент съгласно твърденията на ищеца вземането за заплащане на възнаграждение все още не е станало изискуемо, защото не е сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж между собствениците на имота и „А.Б.*“ ЕООД.

На следващо място съдът трябва да отговори на въпроса за какъв период от време е породил действие сключеният договор за посредничество, дали неговото действие е преустановено, кога, въз основа на какъв факт и какви са последиците от това.

Съдът счита, че по делото не са събрани доказателства, от които да се установява, че договорът за посредничество е прекратен чрез писмено изразено взаимно съгласие на страните по него. Воля за прекратяване на този договор не е обективизирана в съдържанието на писменото споразумение за прекратяване, подписано на 10.06.2020 г. от представители на двете страни по спора. Това е така, тъй като при тълкуване на съдържанието на включените в него уговорки се налага изводът, че страните са постигнали съгласие да прекратят действието единствено на споразумението от 27.03.2020 г., с което се уреждат техните отношения във връзка с предоставения от възложителя на посредника депозит, но не и на договора за посредничество. Това, че се прекратява само депозитното споразумение е изрично посочено в клаузата на чл. 1 от споразумението от 10.06.2020 г. Това се и извежда от останалите клаузи от съдържанието на споразумението, защото в тях се уредени отношенията между страните единствено във връзка с връщането на предоставената като депозит сума в размер на 10 000 лв. и липсва уговорка за уреждане на последиците по отношение на което и да е от характерните задължения за договора за посредничество. Освен това в клаузата на чл. 3 от споразумението от 10.06.2020 г. е записано изрично и това, че прекратяването не засяга извършеното от посредника до този момент посредничество и отношенията между страните в тази връзка, което означава, че договорът за посредничество, сключен между страните по спора, е изключен от действието на споразумението и уговореното с него прекратяване.

Съгласието за прекратяване на договора за посредничество обаче може да бъде постигнато от възложителя и посредника и чрез устни изявления, като в този случай то пак поражда правни последици. При съобразяване на твърденията на ищеца и на ответника, направени в исковата молба, в писмения отговор, както и в съдебно заседание, проведено на 15.03.2023 г., съдът счита, че между тях не е спорно, че от всяка от страните по договора за посредничество е направено изявление за прекратяване на неговото действие считано от месец юни 2020 г. Следователно този факт е безспорен и като такъв съдът е длъжен да го приеме за установен по делото. Той се и доказва от събраните в процеса гласни

доказателства. В показанията си разпитаният в производството свидетел Н.И. заявява, че през месец юни 2020 г. отношенията между ищеца и ответното дружество, което е представлявано от А.И., по посредничество за сключване на предварителен договор за учредяване право на строеж върху имот, находящ се в кв. Полигона, гр. София, са прекратени, поради отказ на представляващия ответника, с който отказ ищецът се е съгласил и е върнал дадения му гаранционен депозит, т.е. това лице свидетелства за направени и от ищеца, и от ответника изявления за прекратяване на договора. В тази насока са и фактите, изнесени от свидетеля Ю.И., който посочва, че от „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД са го информирали, че управителят на „А.Б.*“ ЕООД се е отказал от сключване на предварителен договор относно имота в кв. Полигона и те няма да работят повече заедно с него по организиране сключването на такава сделка. Въпреки че този факт не е непосредствено възприет от свидетеля И., той потвърждава обстоятелствата, които възпроизвежда свидетелят Илчев, които се основават на преките му впечатления за това, че както от възложителя „А.Б.*“ ЕООД, така и от посредника „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД е изразена воля за прекратяване на сключения между тях договор. Ето защо съдът счита, че по делото се доказва, че процесният договор за посредничество е прекратен през месец юни 2020 г. по общо съгласие на страните, което е изразено устно.

Прекратяването на договора преустановява действието на облигационните отношения между страните, които са възникнали от тази сделка, занапред, което означава, че от датата на настъпване на прекратяването те вече не са обвързани от правата и задълженията, които са се съгласили да възникват за тях по този договор. Прекратяването на договора обаче не заличава облигационната връзка с обратна сила, както например развалянето на договора, което по правило има обратно действие. В случая, въпреки че ответникът се позовава на неизпълнение на задълженията на ищеца по договора за посредничество, той не твърди да е развалил тази сделка, което става с отправяне на изявление за това до насрещната страна, като по делото няма представени и доказателства такова изявление да е изпратено. Следователно съдът приема, че не е осъществен факт, който да води до заличаване на действието на процесния договор за посредничество с обратна сила от момента на неговото сключване. Действието на този договор е преустановено занапред, считано от месец юни 2020 г., от който момент той вече не обвързва страните и не създава за тях права и задължения. Този договор обаче е обвързвал ищеца и ответника от момента на неговото сключване до този на прекратяването му и за това време за ищеца е съществувало задължение да извършва действия по организиране сключването на предварителен договор за учредяване право на строеж върху имот, находящ се в гр. София, кв. Полигона, а за ответника е съществувало насрещно задължение да заплати уговореното възнаграждение за това.

За да възникне задължение за ответника да заплати уговореното в договора за посредничество възнаграждение на ищеца, трябва да се докаже, че за периода от сключване на сделката до нейното прекратяване последният е извършил възложените му със сделката фактически действия, чрез които се създават условия за сключване на предварителен

договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, находящ се в гр. София, кв. Полигона. Установяването на това обстоятелство в настоящия процес при условията на пълно и главно доказване съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК е поставено в тежест на ищеца, който е страната, черпеща благоприятни от неговото настъпване правни последици.

Съдът счита, че от събраните по делото гласни доказателства се установява, че „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД е извършило част от възложените му действия по посредничество за сключване на предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот, представляващ парцел с площ от 2 377 кв.м., находящ се в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“, между собствениците на този имот и ответника, които както се посочи съгласно чл. 5 от договора за посредничество са два вида – организиране на огледи на имота и срещи, както и организиране самото сключване на предварителния договор. Действията, които се доказва, че са извършени от ищеца са такива по осъществяване на връзка между собствениците на имота и ответника, както и организиране на няколко срещи между тях за запознаване и уговаряне на условията, при които да се сключи сделката. Осъществяването на тези действия се установява от показанията и на четиримата разпитани по делото свидетели, които са възприели непосредствено факти в тази връзка, които пресъздават в разпита си пред съда. Показанията на четиримата свидетели относно тези факти са логически свързани и си кореспондират, поради което съдът ги кредитира като достоверни. Свидетелката Е.М. заявява, че като лице, работещо за „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД, е организирала срещите между собствениците на имота и представител на „А.Б.*“ ЕООД, както и че са проведени три-четири срещи между тези субекти. Свидетелят Н.И. посочва пред съда, че през месец май 2020 г. е присъствал на една среща между собствениците на имота и „А.Б.*“ ЕООД, която е организирана от „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД и на която са обсъждани конкретни параметри на бъдещата сделка. За проведени 2 срещи в офиса на посредническата агенция между собствениците на имота и ответното дружество свидетелства и свидетелят С.Р.. Свидетелят Ю.И., който е един от собствениците на парцела в кв. Полигона, също заявява в разпита си пред съда, че дружеството „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД на организирана от него среща е представило инвеститора „А.Б.*“ ЕООД на собствениците на имота.

По делото обаче не са събрани доказателства, от които да се установява, че до момента на прекратяване на договора за посредничество през месец юни 2020 г. ищецът е извършил действия по организиране процеса на сключване на предварителен договор за учредяване право на строеж. За това не свидетелства нито един от разпитаните свидетели, чиито показания в тази насока са еднозначни – те заявяват, че собствениците и инвеститорът не са постигнали съгласие за сключване на предварителен договор и за неговите условия по време на организираните и проведените от ищеца срещи. В производството не са представени и писмени доказателства, от които да се установява, че ищецът е извършил действия по организиране процеса на сключване на предварителния договор. Осъществяването на този факт се и опровергава от останалите събрани по делото доказателства, от които се установява, че предварителен договор за учредяване право на

строеж между собствениците на парцела в кв. Полигона и „А.Б.“ ЕООД действително е сключен, но чак около два месеца след прекратяване на процесния договор за посредничество – на 04.08.2020 г. Доколкото считано от месец 06.2020 г., когато посредническият договор е прекратен, дружеството „О.-Ю.В.-имоти в София“ ЕООД вече няма никакви задължения по тази сделка, то няма как организирането на процеса по подписване на договора от 04.08.2020 г. да е осигурено в резултат на фактическите действия на ищеца в изпълнение на възникналите за него по прекратения договор задължения. Именно защото за ищеца са отпаднали задълженията по договора за посредничество, той е спрял да извършва фактически действия, целящи подписване на договор с ответника и същевременно е започнал да предприема такива, целящи сключване на договор за учредяване право на строеж върху имота между собствениците му и трети лица, което се доказва от показанията на всички разпитани в производството свидетели. Трябва да се посочи, че в съдържанието на предварителния договор от 04.08.2020 г., сключен между собствениците на имота и ответното дружество, са уговорени условия за обезщетяване на собствениците, които са различни от тези, посочени в договора за посредничество от 27.03.2020 г. при определяне на задължението, което възниква за посредника. Този факт също налага изводът, че сключеният предварителен договор не е подписан от страните в резултат на посредническата дейност на ищеца, която е била насочена към друг краен резултат – към сключване на договор с различно съдържание от този, сключен на 04.08.2020 г. Освен това, от показанията на свидетелите С.Р. и Ю.И. съдът приема за установено, че постигането на съгласие по условията на предварителния договор за учредяване право на строеж и неговото подписване между ответника и собствениците на имота е станало в резултат на проведени преговори след прекратяване на договора за посредничество с ищеца, в които са участвали други физически лица – собствениците и упълномощени от собствениците адвокати. Показанията на двамата свидетели за тези факти са еднопосочни, поради което и доколкото по делото не са събрани каквито и да е други доказателства, които да ги опровергават, съдът ги кредитира. Ето защо трябва да се заключи, че по делото не се доказва, че от ответника по време на действието на процесния договор за посредничество са извършени част от възложените му посреднически действия, които са тези по организиране сключването на предварителен договор за учредяване право на строеж.

На следващо място предвид факта, че по делото се доказва, че посредникът е извършил не всички дейности по посредничество, а само една част от тях, които сами по себе си не могат да доведат до сключване на сделката, към която е насочен договора за посредничество, съдът трябва да отговори на въпроса при какви обстоятелства се дължи уговореното в съдържанието на тази сделка възнаграждение. При тълкуване във връзката им една с друга на клаузите на чл. 3, чл. 4 и чл. 5 от протокола за оглед, обективизиращ договор за посредничество, трябва да се приеме, че уговореното възнаграждение се дължи за извършване на всички възложени действия по посредничество. Това следва от факта, че страните са уговорили възнаграждението в общ твърд размер от 76 000 евро, както и че са постигнали съгласие, че то се дължи за извършената от „О.-Ю.В.-имоти в София“ ЕООД посредническа услуга, която включва осъществяването и на двете групи действия, посочени

в чл. 5 от договора, които са организирани на огледи на имота и срещи между договарящите страни и организирани сключването на предварителен договор след постигане на съгласие за това от страните. След като възнаграждението е уговорено да се дължи за извършване на цялата възложена на ищеца услуга, то съдът счита, че то се дължи само ако от посредника са извършени всички включени в тази услуга действия. Това е логично разрешение, защото само осъществяването на всички включени във възложената посредническа услуга действия може да доведе до преследвания с договора резултат, който е сключване на предварителен договор за сключване на окончателен такъв за учредяване право на строеж върху недвижимия имот, представляващ парцел с площ от 2 377 кв.м., находящ се в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“. Извършването само на действия по организирани на оглед на имота и срещи между собствениците и ответника не може да доведе до сключване на предварителен договор, без да бъдат извършени и действията по организация на процеса по постигане на съгласие между страните по условията на договора и по неговото подписване. Освен това, съдът съображава, че с чл. 4 от договора страните са се съгласили, че уговореното възнаграждение, което се дължи на посредника, е изискуемо от деня на подписване на предварителния договор за учредяване право на строеж върху имота, т.е. то става изискуемо след постигане на резултата, към който е насочен договорът за посредничество, който, както се посочи, може да бъде реализиран само след извършване на всички възложени с договора фактически действия, а не само на някои от тях. Това също е аргумент, който води до крайното заключение, че страните по спора са постигнали съгласие, че уговореното в договора за посредничество възнаграждение се дължи само тогава, когато е осигурено постигането на преследвания с тази сделка резултат, което изисква задължително извършване на всички фактически действия, които са част от посредническата услуга.

С оглед на изложеното и доколкото по делото се установи, че в срока на действие на договора за посредничество от ищеца не са извършени всички възложени му действия, включени в посредническата услуга, която се е задължил да изпълни, както и че извършените такива, които са само по свързване на ответника със собствениците на недвижимия имот, находящ се в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“ и организирани на няколко срещи между тях, на които не е постигнато съгласие за условията на договора, сами по себе си не биха могли да доведат до крайната цел, към която е насочена тази сделка, а именно сключване на предварителен договор за учредяване право на строеж върху описания имот, то съдът намира, че не са осъществени всички факти, при които съгласно постигнатите в договора от 27.03.2020 г. уговорки за възложителя „А.Б.*“ ЕООД възниква задължение да заплати на посредника „О.-Ю.В.-имоти в София“ ЕООД уговореното възнаграждение. Това означава, че за ответното дружество не е възникнало такова задължение и предявеният иск за неговото реално изпълнение трябва да бъде отхвърлен.

По иска с правна квалификация чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

Предвид извода за неоснователност на иска за реално изпълнение на главното

задължение за заплащане на възнаграждение, неоснователен е и акцесорният иск по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за присъждане на обезщетение за забавено плащане на главницата в размер на законната лихва, който също трябва да бъде отхвърлен.

По присъждане на направените по делото разноски:

С оглед крайния изход на делото разноски се следват на ответника, но той е заявил, че не претендира тяхното присъждане, поради което и съдът не може да ги възлага в тежест на страната, загубила делото, с настоящото съдебно решение.

Така мотивиран Софийски градски съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. ****, срещу „А.Б.*“ ЕООД, с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ****, **искове, както следва: иск с правно основание чл. 51 ТЗ** за заплащане на **сума в размер на 72 000 евро /седемдесет и две хиляди евро/**, представляваща неплатено възнаграждение за извършени от „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД действия по посредничество за сключване на предварителен договор за сключване на окончателен такъв за учредяване право на строеж върху недвижим имот, представляващ парцел с площ от 2 377 кв.м., находящ се в гр. София, кв. Полигона, ул. „Проф. Петър Мутафчиев“, който е с идентификатор 68134.4081.1276, между собствениците на имота и „А.Б.*“ ЕООД, което възнаграждение е дължимо по договор за посредничество, сключен на 27.03.2023 г., между „О.-Ю.В.-имоти в София” ЕООД и „А.Б.*“ ЕООД, **както и иск с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД** за заплащане на **сума в размер на 2 760 евро /две хиляди седемстотин и шестдесет евро/**, представляваща обезщетението за забавено плащане на дължимото възнаграждение за извършено посредничество, начислено за периода от 01.11.2021 г. до 31.03.2022 г.

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

Съдия при Софийски градски съд: _____