

РЕШЕНИЕ

№ 1331

гр. София, 16.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Д СЪСТАВ, в публично заседание на девети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Здравка Иванова

Членове: Цветомира П. Кордоловска
Дачева
Наталия П. Лаловска

при участието на секретаря Екатерина К. Т.
като разглежда докладваното от Здравка Иванова Въззивно гражданско дело
№ 20211100512716 по описа за 2021 година

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

С решение № 20140518/16.06.2021 г. на СРС, 162 с - в, по гр. д. № 60235/2020 г. са отхвърлени предявените от „А.Н.И.“ АД, ЕИК *****, срещу Т. Г. В., ЕГН *****, главни искове с правно основание чл. 51 ТЗ и чл. 92, ал. 1 ЗЗД за сумата от 2 926, 80 евро с ДДС, представляваща неплатено възнаграждение по т. 4. 5 от договор за обслужване на продавач от 15.05.2019 г. по фактура № 0001203606/16.10.2020 г. и за сумата от 292, 68 евро, неустойка за забава върху главницата за периода 09.09.2020 г. - 19.09.2020 г., евентуално за периода 23.10.2020 г. - 02.11.2020 г., както и евентуален осъдителен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД за сумата от 3 252 евро, представляваща неустойка по т. 9. 2, във връзка с т. 4. 6 от договор за обслужване на продавач от 15.05.2019 г. Ищецът е осъден за заплащане на разноски.

Решението се оспорва от ищеца „А.Н.И.“ АД с доводи, че е необосновано и незаконосъобразно, постановено в нарушение на процесуалните правила и на материалния закон. Неправилно СРС е приел, че не е доказано осъществяване на посредническа дейност от ищеца и че процесният имот е продаден на купувач, представен от ищеца, поради което последният няма право на възнаграждение за осъществено посредничество за сключване на сделката и неустойка по договора. В производството е установено, че ищецът е имал договор с ответницата за обслужване на продавач от 15.05.2019 г., както и че процесният имот е продаден на третото лице Г.Т., също клиент на дружеството ищец по договор за обслужване на купувач. Сочи, че от свидетелските показания и писмените доказателства в цялост е доказано, че ищецът

е рекламирал имота, в изпълнение на задълженията си по договора с поставяне на винтов транспарант. От показанията се установява, че ответницата е уведомена по телефона за интереса на купувача, а в договора не е уговоряно, че тя следва да бъде уведомявана писмено. Неоснователно и без да съобрази събраните доказателства, СРС е приел, че продажбата не е сключена с участието на ищеца. Подробно се обсъждат свидетелските показания по делото, като се сочи, че ищецът е направил всичко възможно, в изпълнение на договора за посредничество, за да се стигне до сделка. Оспорва и изводите на СРС относно евентуалния иск за неустойка по чл. 92 ЗЗД, като поддържа, че уговорката не е нищожна и не противоречи на закона. Соци, че договорът за посредничество следва да се квалифицира като такъв по ЗЗП, а не по ЗЗД и следва да се приеме, че договорът е с неопределен срок и може да се прекрати от потребителя с едномесечно писмено предизвестие. Дори да се приеме, че ответницата В. е прекратила договора, тя е продала имота на купувач, който е доведен от ищеца и претенциите му са основателни. По тези и допълнителни съображения моли да се отмени решението и исковете да се уважат исковете за заплащане на възнаграждение и неустойка за забава, съгласно чл. 9, л. 1 от договора или евентуалния иск за неустойка за неизпълнение на чл. 9. 2. от договора. Претендира разноски за двете инстанции.

Въззиваемата страна – ответникът Т. Г. В., чрез представителя си, оспорва жалбата в отговор по реда на чл. 263 ГПК. Поддържа, че въззивната жалба е неоснователна, а решението на СРС - законосъобразно и обосновано. Излага доводи, че за да се приеме, че посредникът има право на възнаграждение по договора, следва да се докаже, от една страна, че той е уговорил с ангажирания от него купувач основните параметри на сделката, а от друга, че е уведомил продавача за параметрите на сделката и самоличността на купувача. Соци, че договорът е сключен на 15.05.2019 г., а на 03.06.2020 г. ответницата е изпратила уведомление, че разваля договора с ищеца, чрез електронно писмо на електронния адрес на брокера. Няма спор, че към датата на продажбата през м. 09.2020 г. договорът за посредничество е бил прекратен. Поддържа, че посредникът, чрез брокера си, свидетеля Лазаров е извършил огледи на имота с клиенти, за които не е съставян отчет за продажба и такъв не е изпращан на продавача. Дори да се приеме, че е имало уведомяване на продавача по телефон, то не е равнозначно на изпълнение на задълженията на посредника по договора за представяне на купувач. Освен това сочи, че по делото се установява обстоятелството, че купувачът на имота Г.Т. се е свързал с ответницата В. не посредством посредника, а посредством собственика на съседния имот - свидетелят Ф. Соци, че не са установени предпоставки за заплащане на възнаграждение на посредника, нито за заплащане на неустойки по чл. 9. 1 или чл. 9. 2. вр. с чл. 4. 6 от договора, тъй като ищецът не е доказал пълно изпълнение на задълженията си по договора за посредничество. Решението е постановено пра съобразяване в цялост на доказателствата. Моли да се потвърди решението, като претендира разноски в производството.

Ответникът Т. Г. В. е подала и частна жалба срещу определение № 20168250/05.08.2021 г., с което е оставено без уважение искането ѝ от 13.07.2021 г. за изменение на решение от 16.06.2021 г. по гр. д. № 60235/2020 г., СРС, 162 с - в в частта за разноските по чл. 248 ГПК. В частната жалба се поддържа, че неоснователно СРС е приел, че на ответника се дължат разноски за производството по оспорване на документ по чл. 193 ГПК само в случай на уважаване на искането. Соци, че разноски на ответника се дължат на общо основание, по чл. 78, ал. 3 ГПК, когато съдът отхвърли претенцията, както в случая. Неправилно съдът е разделил производството на такова по исковете на ищеца и на такова по оспорване автентичността на документ по

чл. 193 ГПК, направено от ответника, за да се произнесе по различен начин по разносните, съобразно изхода на всяко производство. Съдът не е посочил в мотивите си правна норма, с която да обоснове този резултат. Моли да се отмени определението и да се присъдят разноски за експертизата в размер на 150 лв. Претендира разноски по частната жалба.

Ищецът „А.Н.И.“ АД е оспорил жалбата в писмен отговор. Сочил, че съдът е открил производство по оспорване автентичността на „регистъра на недвижимите имоти“ по реда на чл. 193 ГПК, по искане на ответника, като е дал указания на ищеца да ангажира доказателства за автентичността. Ответницата по своя инициатива е поискала допълнителна задача на СГРЕ. Доказване не е проведено успешно. Позовава се на ТР № 5/2012 г. на ОСГТК на ВКС, с което се приема, че оспорването на документ по реда на чл. 193 ГПК представлява предявен инцидентен установителен иск за установяване истинността на документ. Сочил, че това прави производството отделно от основното исково производство и страната, която е провела успешно доказването не следва да понася разносните за това. Поддържа, че ищецът не дължи разноски за това производство в полза на ответницата. Моли да се потвърди определението. Претендира разноски в това производство.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и след преценка на доказателствата по делото по реда на въззивната проверка, приема за установено следното :

Според уредените в чл. 269 ГПК правомощия, въззивният съд се произнася служебно по валидността на цялото решение, по допустимостта в обжалваната част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Без изричен довод съдът следи служебно за допуснати нарушения на императивните материалноправни норми при постановяване на решението.

Решението се оспорва изцяло и съдът намира, че е валидно и процесуално допустимо. Относно законосъобразността на решението, съдът е обвързан от доводите по въззивната жалба. СРС е обсъдил приетите пред него доказателства в цялост, като е изложил фактическа обстановка, която въззивният съд не намира за необходимо да преповтаря, а препраща към нея, на основание чл. 272 ГПК. Съдът ще обсъди само доказателствата, относими към възраженията в производството пред него.

Главният иск, по който СРС се е произнесъл, е за заплащане на възнаграждение по договор за обслужване на продавач, който съдът е квалифицирал по чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. с чл. 51 ТЗ - по договор за посредничество за сключване на договор за продажба на недвижим имот.

Обоснован е извода на СРС, че за да бъде уважен иска за заплащане на възнаграждение по договора, в тежест на ищеца е да установи, че е сключен договор за посредничество с ответника, както и основните параметри на договора - предмет, договорено възнаграждение, срок за плащане, както и че е изправна страна по него, т. е. че е изпълнил задълженията си да осъществи реално посредничеството за закупуване на конкретния имот. В тежест на ответника е да установи правоизключващите и правопогасяващите си възражения, включително - че е платил уговореното възнаграждение.

Договорът за посредничество касае упражняване на дейност по занятие от търговец, който е специализиран в осъществяване на определени сделки или на сделки с определени обекти от гражданския оборот. Посредникът има право на възнаграждение съобразно уговорката с възложителя, а ключовото задължение за

правоотношението е осъществяването на посредничеството, т. е. осъществяването на контакт между страните - продавач и купувач. Посредникът е търговец, който по занятие посредничи за сключване на сделки /така чл. 49, ал. 1 ТЗ/, като съгласно чл. 51 ТЗ, търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговорката им, а ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни. Предмет на договора за посредничество не е извършването на определена работа, а постигането на определен резултат - свързване на страните за сключването на сделка. Такъв е предметът и на процесния договор за посредничество - по арг. чл. 4. 3. от договора изпълнението на поръчката настъпва „при подписване на предварителен договор между възложителя и продавач, а ако такъв не е подписан – в деня на придобиване на имота“.

С доклада по делото пред СРС са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че между страните е възникнало валидно правоотношение от 15.05.2019 г., по договор за посредничество за продажба на описания недвижим имот с идентификатор 04234.6966.3570, находящ се в с. ***** с продажна цена от 81 300 евро, при уговорено еднократно възнаграждение за посредника, платимо при продажба на имота на купувач, представен от ищеца, в размер на 3 % без ДДС от продажната цена на имота. Съобразно клаузата на т. 4.7 от договора, възнаграждението се дължи поради самия факт на свързване на страните по сделката. Не е било спорно и се установява, че имотът е продаден от ответницата на третото лице Г.Т. на 09.09.2020 г. (нот. акт № 18, т. IV, рег. № 6515, дело № 524/2020 г.)

В случая е налице спор по въпроса изпълнени ли са задълженията на ищеца по процесния договор, които обуславят задължение за ответницата да плати уговореното възнаграждение за посредничеството на ищеца, т. е. дали договорът за продажба на имота е сключен чрез посредничеството на ищеца, с купувач, представен на ответницата от ищеца.

От уговорките в договора се установява, че задълженията на посредника включват предлагане на имота на потенциални купувачи, реклама на имота и организиране на огледи на потенциални купувачи, информиране на продавача за предлагането на имота по начин, какъвто прецени или като изпраща отчет за продажбата на имота, организационно обслужване на сделката до сключване на окончателен договор (т. 2 от договора).

Въззивният състав се солидаризира с изводите на СРС, че договорът за посредничество за сключване на договора за покупко-продажба на недвижим имот включва не само задължение за организиране на огледи на имота, както и рекламиране на имота, но и посредничество за постигане на съглашение между страните по сделката, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота. Според чл. 3 от договора, посредникът следва да информира продавача за предлагането на имота и да му предостави отчет за сделката с имота. Не е нужно посредникът да взема и непосредствено участие в преговорите по сделката, както и двете страни да изпълнят изцяло задълженията си по сделката. Необходимо и достатъчно условие за възникване правото на възнаграждение на посредника е, сключването на сделката с купувача да е в резултат от действия на посредника по осъществяване на контакта между страните по последващата продажба.

В настоящият случай не се доказва, пълно и главно, че ищецът е изпълнил това основно свое задължение по договора.

От събраните гласни доказателства, чрез разпит на свидетеля на ищеца Лазар Гаврилов Лазаров, брокер в ищцовото дружество, чиито показания съдът прецени по реда на чл. 172 ГПК, като съобразява заинтересоваността на свидетеля от изхода на спора, се установява, че в изпълнение на задълженията си по процесния договор ищецът е изработил реклама на имота на ответницата и я е публикувал във всички имотни сайтове, като е поставил и винилов постер на оградата. Свидетелят сочи, че е водил около 30 - на потенциални купувача за оглед на имота, за които е уведомявал г-жа В. по телефона, но последната никога не е присъствала на огледите. Често с потенциалния купувач са се извършвали няколко огледа на различни имоти един след друг и не е било възможно координиране с всеки собственик. В потвърждение на изложеното от свидетеля ищецът е приложил девет броя договори за обслужване на купувач, ведно с приложения към всеки от тях „регистър на предложените имоти“, сключени с различни трети лица в периода 03.09.2019 г. – м. 05.2020 г., от които се потвърждават твърденията на свидетеля и на ищеца, че в този период са извършвани огледи на процесния имот с потенциални купувачи, заведени от брокера на ищеца.

Въззивният състав споделя и изводите на СРС, че посочените факти установяват изпълнение на част от договорните задължения на ищцовото дружество, но не обосновават възникване на задължение за плащане на уговореното възнаграждение, тъй като според 4. 5. от договора възнаграждението се дължи само в случай на осъществена продажба на имота с купувач, който е бил представен от ищеца. По този въпрос не е проведено пълно доказване от страна на ищеца.

Действително процесният имот е продаден на 09.09.2020 г. на третото лице – купувач Г. И.Т., който е сключил договор от 20.09.2019 г. за обслужване на купувач с „А.Н.И.“ АД, с предмет посредничество при покупката на някой от предложените имоти, описани в „регистър на предложените имоти“, представляващ неразделна част от договора, сред които е и процесният парцел, собственост на ответницата Т. В., нахоящ се в с. *****

Въпросният регистър е оспорен по реда на чл. 193 ГПК от ответницата, за което е открито производство по установяване на автентичността му. Според заключението на СГРЕ подписите за „купувач“ в регистъра на предложените имоти от 20.09.2019 г., са положени от Г. И.Т..

Само на база това обстоятелство обаче, не следва извод, че именно ищецът е свързал продавачката – ответник с купувача Г.Т.. Такова преки доказателства не са ангажирани по делото. В подкрепа на подобен извод е и обстоятелството, че ответницата е прекратила договора с ищеца с изявление, отправено по имейл до ищеца на 03.06.2020 г. (л. 56 от делото на СРС). Ищецът не оспорва, че е получил това изявление. Обосновано СРС е приел, че няма пречка договорът да бъде прекратен с оттегляне на поръчката от страна на възложителя, доколкото по силата на договора, на посредника е възложено извършването на определени фактически и правни действия, а законът не изисква отправяне на предизвестие за прекратяването. Възраженията на ищеца в обратния смисъл, поддържани и в жалбата, са неоснователни.

Продажбата на имота е осъществена на 09.09.2020 г., много след прекратяване на договора от страна на ответницата. От този факт също следва извод, че ищецът не е провел доказване да е осъществил посредничество, между конкретния купувач Г.Т. и продавача В., за закупуване на процесния имот.

След като се установява да е налице възникнало вземане за възнаграждение по договора в размер на 2 936, 80 евро, с ДДС, неоснователен е и акцесорният иск за

мораторна неустойка за забава върху него - за сумата от 292, 68 евро, за периода 09.09.2020 г. - 19.09.2020 г., евентуално за периода 23.10.2020 г. - 02.11.2020 г., на основание чл. 9. 1 от договора, както приема и СРС.

По евентуалния иск за заплащане на неустойка по чл. 9. 2. от договора, въззивният състав намира следното :

С нормата на чл. 92, ал. 1 от ЗЗД се предвижда възможност за заплащане в полза на изправната страна по облигационната връзка на неустойка, уговорена между страните, която обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. Неустойката изпълнява две функции - да обезпечи изпълнението и да обезщети кредитора, както за пълно неизпълнение, така и за забавено изпълнение.

Съгласно клаузите на т. 4. 6 и т. 9. 2 от договора за обслужване на продавач, на който се позовава ищецът, страните са постигнали съгласие, че, по време на действието на договора или в срок от 12 месеца след прекратяването му, продавачът няма право лично или чрез свързано с него лице да продава имота без посредничеството на „А.Н.И.“ АД на купувач, представен от последния или свързано с него лице, и ако стори това ще се счита за опит на продавача недобросъвестно да избегне заплащане на възнаграждение, за което ще дължи неустойка в размер на 4 % от продажната цена.

Отчитайки функцията на неустойката, въззивният състав счита, че право на неустойка има само изправната страна по договора. В случая, като съобрази изложеното в съвкупност, съдът приема, че не се установява още първата предпоставка за възникване на такова задължение в тежест на ответницата – т. е. ищецът да е изправна страна по договор, което изисква да е изпълнил задължението си да свърже продавача и купувача. Съдът се солидаризира с изводите на СРС, че претендираната от ищеца неустойка е предвидена само при сключване на сделка с купувач, представен на продавача от посредника или свързано с него лице, каквото не се доказва по делото. Настоящият съдебен състав приема, също като СРС, че купувачът Г. И.Т. не е „купувач, представен от Адрес“, по смисъла на клаузите на чл. 9. 2. вр. с чл. 4. 6 от договора.

Липсват доказателства – писмени или гласни връзката между страните по окончателната сделка да е осъществена от ищеца - посредник. За този извод СРС е съобразил и показанията на свидетеля Е.Б. Ф. като житейски, логични и достоверни. Според тези показания именно свидетелят е предоставил телефонен контакт на Г.Т., за да се свърже с Т. В.. Евентуалното недобросъвестно поведение на купувача, който също е имал договор с ищеца, не може да вмени в тежест на продавача отговорността за заплащане на претендираната неустойка в полза на посредника, както и посочил и СРС.

С оглед на изложеното в съвкупност евентуалният иск за заплащане на компенсаторна неустойка по т. 9. 2 в размер на 3 252 евро също е недоказан, а от там - неоснователен и законосъобразно е отхвърлен.

Поради съвпадане на крайните изводи на въззивният съд с тези на СРС, оспореното решение следва да се потвърди изцяло. Този извод се отнася и до присъдените с решението разноски в полза на ответника, които са съобразени с изхода от спора и доказателствата за направени разноски пред СРС.

По частната жалба на Т. Г. В. срещу определение № 20168250/05.08.2021 г., по гр. д. № 60235/2020 г. на СРС, 162 с-в в частта, в която оставено без уважение искането

й от 13.07.2021 г. за изменение на решение от 16.06.2021 г. в частта за разноските, на основание чл. 248 ГПК, въззивният състав приема следното :

Жалбата е допустима, подадена срещу подлежащ на разглеждане акт, но неоснователна. СРС е приел, че оспорването от страна на ответницата, по реда на чл. 193 ГПК, представлява отделно предявено искане, което не е проведено успешно от нея, поради което последното няма право на платения депозит за вещо лице по СГрЕ в размер на 150 лв. Въззивният състав не намира основание за промяна на този извод. Като съобрази смисълът на понасянето на разноси, съдът споделя възражението на ищеца, че страната, която е провела успешно доказването на оспорването по чл. 193 ГПК, не следва да понася разноските за това оспорване.

По разноските пред СГС: С оглед изхода на спора и направеното искане, право на разноси има въззиваемата страна - ответник в производството. Съобразно представените доказателства за реално направени разноси в полза на ответника следва да се присъди

Така мотивиран **СОФИЙСКИЯТ ГРАДСКИ СЪД**

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА изцяло решение № 20140518/16.06.2021 г. на СРС, 162 с - в, по гр. д. № 60235/2020 г.

ПОТВЪРЖДАВА определение № 20168250/05.08.2021 г., на СРС, 162 с - в, по гр. д. № 60235/2020 г., в частта, в която оставено без уважение искането на Т. Г. В. за изменение на решение от 16.06.2021 г. по реда на чл. 248 ГПК.

ОСЪЖДА „А.Н.И." АД, ЕИК *****, с адрес : гр. София, пл. „*****, да заплати на Т. Г. В., ЕГН *****, с адрес по делото : гр. София, ул. „***** чрез адв. А., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК адвокатско възнаграждение в размер на 850 лв. за СГС, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал. 3 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____