

РЕШЕНИЕ

№ 624

гр. Варна, 25.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марин Г. Маринов

Членове: Мария К. Терзийска
Елина Пл. Карагьозова

при участието на секретаря Жасмина Ив. Райкова
като разгледа докладваното от Мария К. Терзийска Въззивно гражданско дело № 20233100500663 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното

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

Образувано е по жалба вх. № 15287/27.02.2023 г. при ВРС, депозирана от Ч. Б. и Ж. Ж., чрез процесуален представител адв. Л. Б. против Решение № 398/09.02.2023 г. на ВРС по гр.д. № 7567/2022 г. на същия съд.

Според жалбоподателите решението е незаконосъобразно като постановено при неправилно приложен материален закон и допуснати процесуални нарушения. Поддържат се всички възражения, посочени в отговора по исковата молба, в това число, че отсъства договорна връзка между ищеца и Ч. Б. и обратното не се извлича от обстоятелството, че Б. е заплатил гаранционната сума от 2 000 евро, която впоследствие е върната. Поддържат, че ищецът не е изпълнил задълженията си по договора, включително да съдейства за сключване на окончателен договор за покупко-продажба на избрания от ответниците недвижим имот, поради което и няма основание за присъждане на заявената с исковата молба сума. Напротив, поради бездействието на ищцовото дружество, включително по време на осъществения оглед на имота, както и поради това, че не е постигната уговорената цена и е вменено на ответниците да заплащат възнаграждения и на брокера на продавача, са се отказали от съдействието на „Ентер имоти“ ЕООД, гаранцията е върната и не са налице основания за прилагане на клаузата по чл. 3.2. от договора. Молят за отхвърляне на исковете, в условията на евентуалност да се уважи до размер от $\frac{1}{2}$ и само по отношение

на ответница Ж..

В отговора си въззиваемата страна желае отхвърляне на въззивната жалба, като намира, че ВРС правилно е разпределил тежестта на доказване и в съответствие със събраните доказателства е достигнал до единствения възможен извод, че ответниците с поведението си са „заобиколили“ посредника при сключване на окончателен договор с продавача за имот, който се предлага от ищеца, респективно възнаграждението по договора за посредничество се дължи.

В съдебно заседание всяка от страните поддържа собствените си аргументи по същество на спора.

Съдът, като сезиран с редовна и допустима за разглеждане жалба, подадена от лица, легитимирани чрез правен интерес от обжалване акта на ВРС и като съобрази доводите на страните, приема за **установено следното от фактическа страна:**

Пред ВРС е предявен иск с правно основание чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, вр. чл. 286 от ЗЗД от „Ентер имоти“ ЕООД, гр. Варна срещу Ч. Б. и Ж. Ж. с искане ответниците да бъдат осъдени да заплатят сумата от 6 747.61 лева, дължимо възнаграждение по чл. 3.2. от договор за посредничество от 12.02.2022 г., ведно със законната лихва от датата на завеждане на исковата молба – 14.06.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

В исковата молба ищецът твърди, че с ответниците Ч. Б. и Ж. Ж. на 12.02.2022 г. е сключен договор за посредничество, по силата на т.1, от който дружеството приема да организира огледи и да посредничи при закупуването на недвижим имот, посочен в регистъра на предложените имоти, представляващ неразделна част от договора. Излага, че съгласно т.3.2. от договора, ответниците са се задължили солидарно да заплатят еднократно възнаграждение в размер на 3% от договорената продажна цена на имота, но не по-малко от 500 евро при закупуване на имот, предложен и с проведен първи оглед с посредничество на агенцията. Ищецът твърди, че съгласно договора продажна цена е цената, посочена в предварителния договор, а при липсата му - посочената в нотариалния акт. Сочи, че в т.5 от регистъра на предложените имоти на страница 2-ра от договора за посредничество е видно, че дружеството е предложило и показало на ответниците имот с идентификатор 04426.503.54, находящ се в с. Близнаци, ул. „Камчия“ 5, което е удостоверено и с подпис на възложителя. След огледа и одобрението на имота, на 13.02.2022г. Ч. Б. е подписал с ищеца договор за гаранция, според т.1-ва от който, предава на дружеството депозит в размер на 2000 евро, като гаранция за закупуване на горния имот. Ищецът излага, че съгласно точка 2 от договора за гаранция възложителят изрично е заявил, че иска да закупи имота при обща продажна цена от 160 000 евро. Твърди още, че четири дни след подписване на договора за гаранция, ответникът Б. е депозирал молба до дружеството, в която е поискал връщане на гаранцията, поради непостигане на общата пазарна цена от 160 000 евро. Ищецът счита, че солидарната отговорност на ответниците произтича от договора за посредничество от

12.02.2022 г. Твърди, че на 30.03.2022 г. ответниците. са закупили недвижимия имот в село Близнаци в режим на обикновена съсобственост при вписана продажна цена от 115 000 евро, като поддържа, че действително заплатената цена за имота е по-висока, а именно 299 302.00 лв. Заявява, че ответниците са го „заобиколили“ при сключване на сделката, за да не заплащат дължимото по т.3.2. от договора за посредничество възнаграждение, поради което е изпратил покани за доброволно изпълнение до всеки един от тях, но плащане не е последвало. В заключение, отправя искане за уважаване на исковите претенции и присъждане на сторените разноски.

В отговора на исковата молба ответниците изразяват становище за допустимост на предявения иск, но считат същия за неоснователен. Спорят по валидността на договорно-правната връзка и изпълнението на задълженията от посредника както и по търсената солидарна отговорност. Твърдят, че договор с Ч.ов няма и това не следва от договора за гаранция, че ако има той е прекратен или развален поради неизпълнение на задълженията от посредника, особено за договаряне на цената. Молят да се отхвърли иска.

Съгласно очертаните предметни предели на въззивна проверка по чл. 269 от ГПК, съдът следи служебно за валидност на обжалваното решение в цялост, за допустимост в обжалваната му част, а относно преценка законосъобразността на акта, съдът е ограничен от доводите, развити в жалбата, както и следи да спазването на императивни правни норми.

Обжалваното решение е валидно и допустимо. Относно правилността, настоящият състав намира следното:

В производството пред първата инстанция е представен договор за посредничество от 12.02.2022 г., сключен между Ж. Ж. и Ч. Б., в качеството им на доверители, и „Ентер имоти“ ЕООД, като довереник, по силата на който дружеството ищец е приело да организира огледи и да посредничи при закупуване на недвижим имот срещу възнаграждение. Видно от стр. 2 на договора за възложител се е подписала единствено Ж. Ж., но не и другият ответник Ч. Б.. Поетите от дружеството посредник задължения са разписани в чл. 2 от договора. Насрещните задължения за възложителя включват подписване в регистър на предложени имоти и при желание да закупят имот, съгласно чл. 3.2. да заплатят на агенцията еднократно възнаграждение в размер на 3 % от договорената продажна цена на имота, но не по-малко от 500 евро. От съдържанието на стр. 2 на процесния договор за посредничество се установява, че ищецът е предложил пет недвижими имота, един от които находящ се в село Близнаци, ул. „Камчия“ № 5, с идентификатор 04426.503.54 и посочена продажна цена в размер на **189 000 евро**.

По делото е представен и договор за гаранция от 13.02.2022 г., сключен между Ч. Б. и „Ентер имоти“ ЕООД, съгласно който Ч. Б., в качеството му на възложител предава на „Ентер имоти“ ЕООД сумата от 2 000 евро, като гаранция за закупуването на имот в село Близнаци, ул. „Камчия“ № 5, представен на възложителя от агенцията под № 5 в регистъра, срещу

задължение на „Ентер имоти“ ЕООД да договори условията за покупка на имота. Видно от чл. 2 на договора, възложителят изразява готовност да закупи имота при продажна цена от **160 000** евро и при одобрение на банков ипотечен кредит. Съгласно чл. 3, при постигане на параметрите Ч. Б. се задължава в срок до 16.02.2022 г. да сключи предварителен или окончателен договор за покупко-продажба на гореописания имот, като изрично е записано, че сумата от 2 000 евро представлява част от дължимата комисионна по договор за посредничество, сключен с възложителя. Уговорено е в чл. 5 на договора за гаранция, че при недостигане на посочените в чл. 2 параметри в срок до 16.02.2022 г., гаранцията се връща и договорът се счита прекратен.

С молба от 17.02.2022 г. Ч. Б. е отправил искане до „Ентер имоти“ ЕООД за връщане на сумата от 2 000 евро, дадена като гаранция по договора от 13.02.2022 г. поради непостигане на параметрите за продажна цена на имота в размер на 160 000 евро.

Видно от представения в първоинстанционното производство нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 73, т. I, рег. № 1410, дело № 61 от 2022 г. се установява, че на 30.03.2022 г. ответниците по делото Ч. Б. и Ж. Ж. са закупили от М. – К. А. поземлен имот с идентификатор № 04426.503.54 по КККР, с адрес с. Близнаци, ул. „Камчия“ № 5 на цена от 115 000 евро. В нотариалния акт в т.6 страните по сделката изрично са посочили, че тази цена е действително уговорената между страните. Данъчната оценка по НА е 8 248 лева.

При така установените факти, настоящият състав намира следното **от правна страна:**

1. По валидността на облигационно правната връзка.

Съдът намира, че страните по спора са сключили обвързващ ги договор за посредничество при закупуване на недвижим имот като анализът на доказателствата сочи, че възложители по този договор са и двамата ответници, противно на възраженията им.

Независимо, че договорът за посредничество е подписан единствено от Ж. Ж., от изразеното в отговора на исковата молба становище на ответниците се установява, че те заедно са имали желание да закупят имот в близост до Варна, като са се свързали с различни агенции, една от които именно агенцията – ищец по делото. Ответниците не отричат факта, че заедно са провели оглед на процесния имот в село Близнаци, осигурен със съдействието на ищцовото дружество, което обстоятелство потвърждава извода, че и двамата са възложили на агенцията да посредничи при търсенето на имот, който да бъде закупен от тях. Извод за това, следва и от обстоятелството, че Ч. Б. в лично качество още на следващия ден сключва договор за гаранция за закупуване на същия имот в село Близнаци, който са посетили заедно с Ж. Ж. на 12.02.2022 г., като видно от чл. 3 на договора за гаранция страните изрично са посочили, че сумата в размер на 2 000 евро представлява част от дължимата комисионна по вече сключен договор за посредничество с

възложителя Б., т.е. последният не възразява да е страна по правоотношението. Индиция за факта, че и Ч. Б. е страна по сключения договор за посредничество от 12.02.2022 г. е и обстоятелството, че той заедно с Ж. Ж. закупува същия имот, което се установява от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба. Тълкуването на клаузите от договора за гаранция сочи, че всъщност той е неразделна част от договора за посредничество като детайлизира задълженията на посредника, цената на закупуване на имота, която трябва да постигне посредника и последиците от неизпълнение на това задължение.

Що се отнася до твърдяната солидарност у ответниците по отношение задължението за заплащане на възнаграждение на посредника, да съдът счита, че такава следва да се приеме при приложение на чл. 304 от ТЗ, защото е поето общо задължение, друго не следва от договора и сделката е търговска по правилата на чл. 287 от ТЗ.

2. По отношение изпълнение на задълженията от страна на посредника.

Същите са регламентирани в чл. 2 от договора и чл. 2 от договора за гаранция. С оглед интереса на възложителя съдът счита, че уговарянето на цена от 160 000 евро за закупуване на имота е основно задължение от съществено значение за изпълнението на договора от посредника. Разбира се, допълнителните, като проверка за тежести върху имота и подготовка на необходимата документация за сключване на сделката, също трябва да бъдат изпълнени с грижата на добрия търговец.

Установява се от представените и приети писмени доказателства, че дружеството е извършило справки за тежести върху имота, но това с оглед интереса на възложителя не е изпълнение в достатъчен обем. От друга страна обаче ищецът, в чиято тежест е вменено да установи изпълнение на всички поети задължения, не доказва уговарянето на желаната от клиентите цена от 160 000 евро /по огледен протокол е 189 000 евро/. С оглед нея е предадена гаранцията, след изтичане на срока по чл. 5 е поискано връщането ѝ. По факта, че сумата е получена обратно не се и спори. Ако посредникът бе договорил желаната от възложителя цена, би влязла в сила клаузата по чл. 4 от договора за гаранция и паричната сума задържана от изпълнителя – посредник. Неизпълнението на това задължение е довело и до уговорената последица в чл. 5 от договора за гаранция за прекратяване на облигационно правната връзка по право.

При прекратена облигационно правна връзка по причина, стояща у посредника, последващите лични усилия на възложителите да закупят имота възнаграждават единствено тях, но не и ищеца, за когото не възниква правото на парична претенция по чл. 3.2. от договора. Видно е, че Ч. Б. и Ж. Ж. са успели да договорят цена значително по-ниска - в размер на 115 000 евро, с изявление в официалния удостоверителен документ – нотариален акт, че това е действителната цена и в същото време многократно по-висока от данъчната оценка на имота. Твърденията на ищеца, че всъщност цената била по-висока с

оглед размера на изтегления кредит не е доказан факт, а и иска е заявен именно процентно от действително посочената в нотариалния акт.

С оглед горното съдът намира иска недоказан по основание, поради което и следва да се отхвърли. Обжалваното решение ще бъде отменено в цялост.

По разноските:

Предвид изхода на спора разноси се следват на ответната страна както за първа, така и за въззивна инстанция в размер по представения списък по чл. 80 от ГПК и доказателства за извършени разходи. Отсъства възражение по размера на договореното адвокатско възнаграждение. За първа инстанция се присъжда общо сума в размер на 720 лева за адвокатско възнаграждение. За въззивна инстанция разходът за държавна такса в размер на 134.95 лева е направен от Ч. Б., а по договора за правна помощ като заплатила възнаграждението от 680 лева фигурира единствено Ж. Ж..

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ изцяло решение № 398/09.02.2023 г. по гр.д. № 7567/2022 г. по описа на ВРС и вместо това ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от „Ентер имоти“ ЕООД, ЕИК 204252748, гр. Варна иск за солидарно осъждане на Ч. Р. Б., ЕГН *****, гр. Бургас и Ж. Ж. Ж., ЕГН *****, гр. Варна сумата от 6 747.61 лева, дължимо възнаграждение по чл. 3.2. от договор за посредничество от 12.02.2022 г., ведно със законната лихва от датата на завеждане на ИМ – 14.06.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, на осн. чл. 79 и чл. 86 от ЗЗД като недоказан по основание.

ОСЪЖДА „Ентер имоти“ ЕООД, ЕИК 204252748, гр. Варна да заплати на Ч. Р. Б., ЕГН *****, гр. Бургас и Ж. Ж. Ж., ЕГН *****, гр. Варна сумата от **720 /седемстотин и двадесет/ лева** адвокатско възнаграждение в производството пред ВРС, на Ч. Р. Б., ЕГН *****, гр. Бургас сумата от **134.95 /сто тридесет и четири и 0.95/ лева** държавна такса в производството пред ОС Варна и на Ж. Ж. Ж., ЕГН *****, гр. Варна сумата **680 /шестстотин и осемдесет/ лева** разноси за процесуално представителство в производството пред ОС Варна, на осн. чл. 78 ал.3 от ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд, в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____