

РЕШЕНИЕ

№ 2762

гр. София, 13.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Теменужка Симеонова

Членове: Хрипсима К. Мъгърдичян
Яна Ем. Владимирова

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова
като разгледа докладваното от Теменужка Симеонова Въззивно гражданско дело № 20221100502395 по описа за 2022 година

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

С решение от 21.10.2021 г. по гр.д. № 7805/21 г., СРС, I ГО, 30 с-в е **осъдил В. Б. С.**, ЕГН *********, с адрес: гр. София, ж.к. „********* *********“, ап. 92 да **заплати** на „Р. ВН“ ЕООД, ЕИК *********, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „*********“ офис 405, на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 51 ТЗ сумата от **2 317.50 евро** - възнаграждение по чл. 3 от Договор за поръчка от 04.09.2018 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба- 26.05.2020 г., до окончателното плащане, на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от **353.42 евро** - законна лихва за забава за периода от 21.11.2018 г. до 22.05.2020г., както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **981.31 лв.** - разноски по делото.

Решението е обжалвано с въззивна жалба от ответника В. Б. С., ЕГН *********, с адрес: гр. София, ж.к. „********* *********“, ап. 92, чрез пълномощника по делото адвокат Л. И. от САК, **със съдебен адрес:** гр.София, ул. „*********“ с мотиви, изложени в жалбата. Твърди се, че съдът е дал изключителна вяра на показанията на ищовите свидетели и игнорирал свидетелите на ответника. Свидетелите на ищеца са очевидно заинтересовани

от изхода на дело-свидетелят П. е брокер, т.е. негов работодател е ищецът. От друга страна, свидетелите на ответника не са заинтересовани от изхода на делото. Първият ключов момент от показанията на свидетеля Н., неотчетен от съда е, че между ищеца и ответника не е постигнато съгласие по отношение на продажната цена. Ищецът се е домогвал до намаляване на цената, като е поискал от продавача да отдели мазето. След като ищецът е поел ангажимент да постигне исканата от ответника цена, той е бил длъжен да изпълни изцяло задължението си. Като не е направил това, той е бил в неизпълнение и не може да има претенции към ответника. Вторият ключов момент в показанията на свидетеля Н. е, че след като е отказал да отдели мазето от апартамента, от агенцията заявили, че се отказват, защото не могат да договорят цената на клиента. Ищецът не може да има претенции към ответника при отказ. Свидетелката Б.-И.а представлява банката, която отпуска ипотечния кредит. Същата уС.ява, че е служебно задължение огледа на апартамента, проследяването и фактическото получаване на предварителния договор. В този смисъл счита за произволни изводите на съда за „очевидно приятелските отношения между свидетелката и ответника... доколкото е житейски неправдоподобно тя да придружава С. при огледите и срещите му с брокерите. За оборване на този извод на съда се прави доказателствено искане на основание чл.192 ГПК да се изискат от „Търговска банка Д“ АД находящия се в нея документ „Организация на работния процес за кредитиране на физически лица в Търговска банка Д“ АД, от който да се уС.ят изискванията при отпускането на ипотечния кредит. Съдът е игнорирал ключово показание на свидетелката Б.-И.а, че ищецът сам се е отказал от договора, като отказът е поради невъзможност да постигне исканата от ответника цена, включително и чрез отделянето на мазето, а при отказ, ищецът не може да има претенции към ответника. Показанията на ответните свидетели Н. и Б.-И.а са последователни, логични и достоверни.

Между страните не е постигнато съгласие по отношение на цената на апартамента, като съгласно договор за депозит от 11.09.2018 г. оферната предложена от ищеца цена е 77 250 евро, а ответникът е посочил цена от 70 000 евро. Парите от депозита са върнати именно поради отказа на ищеца от поръчката. Налице е хипотезата на чл.8, ал.3 от Договора за поръчка от 04.09.2018 г., а именно при отказ от поръчката, ищецът няма право на възнаграждение. Ищецът не е посочил ясно договорното основание за

претенцията си, което е самостоятелен аргумент за отхвърлянето на иска. Чл. 3 от Договора за поръчка предвижда две различни хипотези. Първата хипотеза предвижда плащане на 3 % в деня на подписване на предварителния договор за покупко-продажба. Тази хипотеза е неприложима, тъй като ищецът и ответникът не са постигнали съгласие по отношение на цената. Нещо повече, според показанията на свидетелката Б.-И.а, ищецът не е представил дори и проект за такъв договор, който е задължителен за финансиращата банка. Втората хипотеза на чл.3 предвижда плащане на 6 % ако клиентът закупи имот, показан от „Нов дом 1“, но без съдействието на агенцията. Тази клауза е нищожна, поради накърняване на добрите нрави съгласно чл.26, ал.1 ЗЗД. Според добрите нрави заплащане се дължи за свършена работа и не се дължи двойно заплащане за несвършена работа. Възнаграждение по чл.8, т.2 се дължи само при оттегляне на поръчката от страна на доверителя, но тази хипотеза не е налице по отношение на апартамента, предмет на договора. Ищецът сам се е отказал от поръчката и няма право на възнаграждение. В този смисъл са неприемливи съжденията на съда на стр. 6 от решението, а именно „съдът намира, че самото завеждане на клиента за оглед и провеждане на преговори относно цената сами по себе си и без осъществяването на личен контакти между страните по бъдещата сделка представлява изпълнение на задълженията на посредника“. Счита за абсурдно и неприемливо посредника дори да няма задължението да свърже двете страни.

Моли съда да поС.и решение, с което да бъде отменено първоинстанционното решение и да бъде отхвърлен предявения иск. Претендира присъждане на разноски за двете съдебни инстанции.

Въззиваемото дружество „Р. ВН“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. ***** офис 405, представлявано от управителя В.Б., чрез пълномощника адвокат Н. Т. от АК-гр.Варна, **със съдебен адрес:** гр.Варна, ул. „*****“ оспорва въззивната жалба. Претендира разноски за въззивната инстанция.

Съдът, след като обсъди по реда на чл.236, ал.2 от ГПК събраните по делото доказателства и С.ища на страните, приема за уС.ено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК от

надлежна страна и е процесуално допустима.

Съгласно чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалвана му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Обжалваното решение е валидно, не е поС.ено в нарушение на правните норми, които уреждат условията за валидност на решенията-поС.ено е от съд с правораздавателна власт по спора, в законен състав, в необходимата форма и с определено съдържание, от което може да се извлече смисъла му. Ето защо, съдът следва да се произнесе по неговата правилност.

От фактическа страна:

Предявени са искове с правно основание чл.79, ал.1 ЗЗД вр. чл.51 ТЗ и чл.86, ал.1 ЗЗД от „Р. ВН“ ЕООД, ЕИК ***** срещу В. Б. С., ЕГН ***** за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата от 2 317,50 евро - възнаграждение по чл. 3 от Договор за поръчка от 04.09.2018 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исквата молба- 26.05.2020 г., до окончателното плащане, и сумата от 353.42 евро - законна лихва за периода от 21.11.2018 г. до 22.05.2020 г.

Ищецът „Р. ВН“ ЕООД твърди, че на 04.09.2018 г. ответникът имал среща с брокери от агенция „Нов дом 1“, при която му е бил презентиран имот за покупка, отговарящ на неговите критерии, а именно недвижим имот, находящ се в гр. София, Район „Овча купел“, ул. „***** който бил селектиран за оглед. Бил сключен Договор за поръчка от 04.09.2018 г. В чл. 1, т. 1 от договора било посочено, че продажната цена на имота е 77 250 евро, а в чл. 3 било уговорено възнаграждение за изпълнителя в размер на 3 % върху цената на недвижимия имот, посочена в чл. 1 от договора, но не по-малко от 950 евро, като било уговорено, че възнаграждението се дължи дори при закупуване на имот, показан от дружеството, но без негово съдействие. Ищецът сочи, че негови брокери организирали оглед на имота, такъв бил извършен и ответникът заявил, че е харесал имота и иска да го придобие. Ето защо бил сключен Договор за депозит от 11.09.2018 г., по силата на който С. изрично заявил, че желае да закупи представения му от ищцовото дружество апартамент при продажна цена от 77 250 евро, като предал на дружеството сумата от 1 960 лв. - депозит за закупуване на имота, която ищецът се задължил да предаде на продавача като първоначална вноска по продажната

цена при подписване на предварителен договор за покупко-продажба при зададените в чл. 1 от Договора за депозит параметри. Съгласно чл. 2 от Договора за депозит ответникът се задължил да сключи предварителен договор в срок до 20.09.2018 г. в офиса на дружеството и да заплати възнаграждението по Договора за поръчка от 04.09.2018 г. Твърди, че агенцията е изпълнила добросъвестно и в срок задълженията си по двата договора, но в уговорения срок С. не се явил, за да подпише предварителен договор, а при проведен разговор между него и представител на дружеството заявил, че се е отказал изцяло от покупката на имота. Впоследствие се оказало, че той е осъществил директен контакт с продавача, за да избегне заплащането на комисионна към агенцията, като е придобил имота, намерен и предоставен като подходящо предложение от агенцията, два месеца след извършените огледи. Счита, че на 21.11.2018 г. - датата на закупуване на имота от ответника без съдействието на агенцията, за последния е възникнало задължението да заплати сумата от 2 317.50 евро, представляваща 3 % от посочената в Договора за поръчка цена на имота, като от тази дата той е изпаднал в забава, поради което дължи и законната лихва върху неплатеното възнаграждение.

Ответникът В. Б. С. в срока по чл.131, ал.1 ГПК е депозирал писмен отговор, в който оспорва исковете като неоснователни. Твърди, че и двата договора са прекратени от ищеца в средата на месец октомври 2018 г. поради негов отказ от поръчката, дължащ се на негова субективна невъзможност да изпълни поетия ангажимент да намали покупната цена. Сочи, че е придобил имота след прекратяване на договорите, без съдействие на агенцията и на различна цена, а именно 74 000 евро.

СГС констатира следното:

Безспорно е и се уС.ява от писмените доказателства, че между В. Б. С., от една страна като доверител, и „Р. ВН“ ЕООД, наричано „Нов дом 1“ от друга страна, е сключен на **04.09.2018г. Договор за поръчка**, с който доверителят възлага на „Нов дом 1“ да намери и да му предостави подходящи предложения за покупка на недвижим имот срещу възнаграждение, като в чл. 1 изрично е посочен недвижим имот, находящ се в гр. София, Район „Овча купел“, ул. „***** *****“, ап. 17, при цена 77 250 евро, а с чл. 2 „Нов дом 1“ се задължава да изпълни поръчката от името и за сметка на доверителя. В чл. 3 е уговорено, че доверителят ще заплати на „Нов дом 1“ възнаграждение в размер на 3 %, но не по-малко от 950 евро, върху цената на недвижимия

имот, посочена в чл. 1 от договора, в деня на подписване на предварителния договор за покупко-продажба, а съгласно чл. 3.1., ако клиентът закупи имот, показан от „Нов дом 1“, но без съдействието на агенцията, той се съгласява и задължава да заплати на „Нов дом 1“ възнаграждение в размер на 6 % от цената на имота, описан в т. 1 от този договор, в деня на подписване на предварителен договор. Съгласно чл. 5 доверителят се задължава да даде необходимите сведения и данни за извършване на поръчката и да заплати на „Нов дом 1“ възнаграждение в размера, сроковете и начина, указани в този договор. В чл. 8 е уговорено, че договорът се прекратява: 1. В предвидените от закона случаи; 2. С оттегляне на поръчката от страна на доверителя, като в случай че в срок до 3 години след това клиентът или свързано с него лице по чл. 4 закупи описан в чл. 1 от договора имот, клиентът се задължава да заплати възнаграждението по чл. 3 от този договор, а в случай, че не го заплати, ще бъде приложен чл. 9 от договора; 3. При отказ на „Нов дом 1“ от поръчката; 4. Когато изпълнението на поръчката е станало невъзможно. Съгласно чл. 10 страните се споразумяват, че в случай, че доверителят извърши или е извършил преди или след сключването на този договор оглед на описания в т. 1 имот с друг посредник или самостоятелно го закупи, той се задължава да заплати на „Нов дом 1“ предвиденото в чл. 3 договорено възнаграждение.

По делото е представен сключен на **11.09.2018 г.** между ищцовото дружество и ответника **Договор за депозит**, съгласно т. 1 от който клиентът предава на „Нов дом 1“ сумата от 1 960 лв. като депозит за закупуване на следния недвижим имот, представен на клиента от „Нов дом 1“, а именно: апартамент № 17, находящ се в гр. София, Столична община, Район „Овча купел“, в жилищна сграда със смесено предназначение на ул. *****, с идентификатор 68134.4337.9933.3.26, като офертната цена на имота е 77 250 евро, а клиентът изрично заявява, че желае да закупи посочения имот при следните параметри на сделката: продажна цена - 70 000 евро с ДДС при следната схема на изплащане: сума в размер на 1 000 евро с ДДС при сключване на предварителен договор за покупко-продажба посредством сумата от договор за депозит от 11.09.2018 г.; сума в размер на 69 000 евро с ДДС посредством банков ипотечен кредит и лични средства, от които 9 000 евро с ДДС в деня на нотариалната сделка и сума в размер на 60 000 евро с ДДС посредством разплащателен план на банката кредитор. В т. 2 е уговорено, че при постигане на посочените в т. 1 параметри на сделката клиентът се задължава в срок до 20.09.2018 г. да сключи предварителен договор за покупко-продажба на имота в офиса на „Нов дом 1“ и да плати възнаграждението, предвидено в договора за поръчка, а в противен случай като неустойка за неизпълнение на задълженията на клиента по настоящия договор депозитът не подлежи на връщане. Съгласно т. 3 при непостигане на посочените в т. 1 параметри на сделката в срок до 20.09.2018 г. „Нов дом 1“ се задължава да върне на клиента сумата, предадена като депозит, в еднодневен срок и настоящият договор се прекратява. В т. 4 агенцията е декларирала, че няма да предлага имота на

други клиенти в срока по т. 2. С т. 5 клиентът възлага на „Нов дом 1“ при постигане на посочените в т. 1 параметри на сделката да предаде депозита на продавача.

По делото са били разпитани 4-ма свидетели, по двама за всяка от страните. **Свидетелят П.**, брокер при ищцовото дружество сочи, че през месец септември 2018 г. ответникът го е потърсил по телефона, защото искал да закупи имот за инвестиция, след което отишъл в офиса и обсъдили детайлите. На база на неговите критерии П. направил анализ и му предложил имот в кв. „Овча купел“, ул. „***** Радоев“ комплекс „П.“, презентирал му го на цена 77 250 евро и той се съгласил да го види, след което бил сключен договор за посреднически услуги, в който бил попълнен административният адрес на имота. Договорът бил разяснен, С. го прочел и се съгласил с условията и след това отишли на оглед на имота. При огледа присъствала и приятелка на ответника, която го консултирала по финансовата част. По-късно, клиентът се обадил на свидетеля и казал, че иска да закупи този имот на цена 70 000 евро. Бил поканен в офиса, където оставил 1960 лв. като депозит, който подлежал на връщане при непостигане на параметрите. От агенцията не успели да договорят посочената от клиента цена, а договорили цена от 73 000 евро, като продавачът предложил да се изключи мазето и С. да купи само апартамента, но той не се съгласил, защото не искал да плаща повече от 70 000 евро, като депозитът бил възС.ен. След това, брокерът продължил да търси и да предлага на С. имоти, но от един момент той спрял да му отговаря на съобщенията и на обажданията. Междувременно П. искал оглед на имота в комплекс „П.“ за друг клиент и разбрал, че вече е продаден, като се усъмнил, защото в същия момент С. спрял да отговаря на обажданията му. Впоследствие се оказало, че имотът е закупен без съдействието на агенцията. **Свидетелят О.**, управител на „Нов дом 1“ сочи, че той сключил Договор за депозит със С., като депозитът бил даден лично на него. Клиентът искал да се договаря цена на имота, който е гледал с брокер, но договорките не се получили, тъй ставало въпрос за сериозно намаляване на цената, имало контра оферта от продавача, която клиентът не приел, и лично свидетелят О. му възС.ил депозита, защото не били постигнати параметрите на поръчката на клиента. Знае за разговори между брокера и продавача за изключване на мазето от сделката, но не знае кой го е предложил, нито причината за това отделяне на мазето. След това С. е продължил да работи с брокер от агенцията, но впоследствие са изгубили контакт, защото клиентът спрял да вдига телефона. **Свидетелят Н.** твърди, че е работел през 2018 г. за „П. ЕП“ ЕООД, което дружество продавало апартамента в кв. „Овча купел“, но заради неговата ангажираност ключовете били винаги в магазин наблизо и брокерът можел по всяко време да покаже апартамента. Соци, че брокер от „Нов дом“, с която агенция продавачът нямал договор, казал, че има клиент, който желае да го купи, и провели разговори за намаляване на цената, но останали без резултат заради желанието на продавача, след което брокерът помолил мазето да се отдели от апартамента, за да се смъкне цената, но Н. отказал, защото не

му се занимавало. След това от агенцията му казали, че се отказват, защото не могат да договорят неговата цена с клиента. Разказва, че се е запознал с В. С., когато той отишъл да купува апартамента, като преди това не го е виждал.

Свидетелката Б. - И.а заявява, че е директор на финансов център в „Търговска банка Д“ АД, а В. С. е клиент на този център, както и че е ходила на оглед с него в апартамент в кв. „Овча купел“, ул. ***** предпоследен етаж, както и два пъти в офиса на фирма „Нов дом“ за среща с брокерите. С ответника определили бюджет от 70 000 евро и на първата среща в агенцията се говорело по принцип за имот, а не за конкретен имот. Брокерът казал, че може да предложи апартамент, който е преди Акт 16, но тя възразила, че тяхната банка няма политика да приема обезпечения, които са под Акт 16, при което управителят заявил, че ще смени банката. След като бил селектиран апартаментът на ул. „***** Радоев“, клиентът не бил съгласен с цената му. На първата среща бил предоставен на С. Договор за посредничество, в който имало празни полета и който не отговарял на предварително изпратения по имейл договор, но след нейната намеса бил донесен друг договор, за който управителят заявил, че е същият договор, който са изпратили на имейла на С., като той се подписал, но поради обема на договора свидетелката нямала възможност да сравни дали е идентичен с изпратения по имейл договор. При огледа С. харесал апартамента на ул. „***** Радоев“ и казал на брокера, че иска да пристъпи към покупка, предоставил депозит, на което свидетелката не присъствала, но впоследствие не им били изпратени никакви документи. Свидетелката присъствала на телефонен разговор по високоговорител между С. и представител на „Нов дом“, при който последният обяснявал, че апартаментът на ул. „***** Радоев“ не е по неговия бюджет, поради което се водят преговори с продавача да се отдели мазето и да се вземе по-малко мазе, като по този начин да се влезе в бюджета. Твърди, че по тяхна инициатива и по покана на управителя била проведена втора среща след телефонния разговор, за да разберат какво става с апартамента, тъй като една седмица след огледа не им били изпратени никакви документи, включително проект на предварителен договор, който е необходим, защото се касае за целеви кредит. На тази среща управителят заявил, че продавачът е отказал да разменят мазетата, че за този имот нищо не може да направи повече и започва да търси друг имот и били върнати парите на В. С., които дал като депозит, а също така му била дадена една форма, в която той отбелязал какво да търсят. УС.ява, че след като „Нов дом“ отказали да продадат на С. имота, той се свързал с Д. Н., пълномощник на фирма „П.“, и закупил имота, като всички документи Н. насочвал към свидетелката. Тя присъствала на среща между ответника и Н., на която бил предоставен на С. договор и бил подписан от него, а на неин въпрос за мазето Н. казал, че не иска да се занимава с махането на едно мазе, защото е в същия нотариален акт.

От правна стана:

Настоящият състав намира, че правното основание на претендираното от

ищеца право е чл.51 ТЗ-претендира се възнаграждение по сключен между страните в договор за търговско посредничество, наименуван Договор за поръчка за сключване на сделка с недвижим имот. Според текста на цитираната правна норма, „търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговорката им. Ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни.“ Договорът за посредничество е търговска сделка по смисъла на чл.1, ал.1, т.4, предл. 2 ТЗ. Касае се до дейност, упражнявана по занятие от търговец, който е специализиран в осъществяване на определени сделки или на сделки с определени обекти от гражданския оборот. Предмет на договора за посредничество не е извършването на определена работа, а постигането на определен резултат, който най-общо може да се определи като свързване на страните за сключването на сделки. Търговското посредничество за сключване на договора за покупко-продажба на недвижим имот включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съглашение между страни по сделка, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота. Безспорно, търговският посредник има правото на възнаграждение съобразно уговорката му с възложителя, ако посредникът е свързал страните по него.

Действително, клаузата на чл.1 от договора не е прецизна, но при тълкуване по правилата на чл.20 ЗЗД, настоящата инстанция също приема, че действителната обща воля на страните е била за осъществяване на посреднически услуги от ищеца за закупуване от ответника на недвижим имот изобщо, като посочването на имота на ул. „*****“ не ограничава предмета на договора до този имот, а сочи на започнало изпълнение по договора от страна на посредника. В подкрепа на този извод са и показанията на свидетеля Б.- И.а, която разказва за проведените между страните срещи и разговори преди подписване на договора, които касаели закупуване на имот по принцип, а не конкретен имот.

Според чл. 3 от договора при неговото изпълнение възнаграждение е дължимо в деня на подписване на предварителния договор. Следователно правото на ищеца за възнаграждение по процесния договор е обусловено от осъществяването на определен резултат- подписване на предварителен договор за недвижим имот, който е предложен от посредника. Макар да не е посочено изрично това предполага договорът да е сключен в резултат именно на посредничеството на ищеца.

В случая е безспорно, а и от показанията на свидетелите П., О., Б.-И.а и свидетелят Н.-пълномощник на дружеството-продавач, се усъясва, че ищцовото дружество е предложило на С. за закупуване имот, представляващ апартамент № 17, находящ се в гр. София, Столична община, Район „Овча купел“, ул. „*****“, с идентификатор 68134.4337.9933.3.26, организирано е и е извършило оглед на имота и е посредничило за постигане на съглашение между страните по сделката. Изводът е, че посредникът по

договора за посредничество е изправната страна, изпълнил е задълженията си, като е предложил на ответника апартамента на ул. „***** *****“, провел е оглед на същия, оказвал е съдействие по време на преговорите. Това не се променя от показанията на свидетеля Н., че до момента, в който С. е осъществил директен контакт с него, двамата не са се срещали. Следва да бъде отбелязано обстоятелството, че в конкретния казус, липсата на директен контакт се дължи на факта, че Н. е бил ангажиран и е предоставил достъп на брокерите, включително тези от „Нов дом 1“, до продавания от представляваното от него дружество имот. Самото завеждане на клиента за оглед и провеждане на преговори относно цената представлява изпълнение на задълженията на посредника.

Въззивната инстанция намира, че непостигането на уговорения краен резултат - подписване на предварителен и окончателен договор за покупко-продажба, се дължи на отказа на клиента да сключи такива поради надвишаване на бюджета му, което се изяснява от показанията на свидетелите П. и О.. Следва да се отбележи, че обявената продажна цена на имота значително надвишава определения от С. бюджет и тя му е била известна още към момента на сключване на договора, но въпреки това се е съгласил да му бъде предоставена посредническа услуга от ищеца за точно този имот и такава действително е била предоставена. По делото се установява, че посредникът е положил всички възможни усилия за намаляване на търсената от продавача цена до посочения от клиента размер, но те са останали неуспешни, но по независещи от него причини - нежеланието на продавача, а не поради субективна невъзможност на посредника, както се твърди във въззивната жалба и в отговора на исковата молба. Ето защо е ирелевантно заявеното от свидетеля Б. - И.а, че от агенцията не са изпратили на банката, в която тя работи, предварителен договор и каквито и да е документи за бъдещата сделка, защото не се е стигнало до подписване на предварителен договор, а причината да не се стигне до подписване на предварителен договор в уговорения в Договора за депозит срок не е поведението на посредника, а отказът на С. да закупи имота на последно предложената му цена от 73 000 евро/свидетелят П. твърди в показанията си, че последно такава цена е била предложена/. Именно поради непостигане на желаните от купувача параметри на бъдещата сделка Договорът за депозит е прекратен на основание т. 3 от него и депозитът му е бил възС.ен. Във въззивната жалба се твърди, че според думите на свидетеля Н. „от агенцията заявили, че се отказват, защото не могат да договорят цената на клиента.“ Причината да не се достигне до подписване на предварителен договор в уговорения в Договор за депозит срок е не поведението на посредника, а отказът на С. да закупи имота на последно предложената му цена от 73 000 евро. Именно поради непостигане на желаните от него параметри на бъдещата сделка Договорът за депозит е прекратен на основание т.3 от него и депозитът му е бил възС.ен. В случая, непостигането на уговорения краен резултат-подписване на предварителен и окончателен договор за покупко-продажба, се дължи на отказа на клиента да

склучи такива поради надвишаване на бюджета му, което се изяснява и от показанията на свидетелите по делото. В този смисъл неоснователно се явява твърдението на въззивника, че процесният Договор за поръчка е прекратен поради отказ на ищцовото дружество. Въззивникът се позовава на отказ и от свидетелските показания на свидетеля Б.-И.а, която заявява, че „при мен управителят заяви във втората среща, че не може повече да помогне с нищо за този имот и започва търсене на друг имот... Управителят заяви, че не може да се разбере с продавача за мазето. Смяната на мазето беше, за да се достигне до по-ниска цена“. Видно е, че изпълнението на договора за посредничество е продължило от страна на агенцията, като на клиента са предлагани и други имоти, но той е преуС.ил комуникацията с брокера. Така от показанията на свидетелката се уС.ява, че след преуС.яване на преговорите за имота на ул. „***** *****“ на клиента била предоставена форма, в която отбелязал какво търси. Продължаване изпълнението на договора за посредничество се уС.ява и от показанията на свидетелите П. и О.. Това отново налага извод за неоснователност на възражението на ответника, че Договорът за поръчка е прекратен поради отказ на ищцовото дружество да изпълни поръчката.

По делото е безспорно, че след като купувачът е заявил, че се отказва от закупуването на апартамента на ул. „***** *****“, на 21.11.2018 г. ответникът го е закупил директно от продавача, действащ чрез пълномощник, а именно свидетелят Н., като при сключването на сделката не е ползвал съдействието на агенцията. При преценката на всички събрани по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, се уС.ява, че именно ищецът е посредничил на ответника, като му е предложил точно този имот за закупуване и е организирал и извършил оглед, при който С. е харесал апартамента, които действия в крайна сметка са обусловили решението на ответника да закупи точно този имот. Налице е причинна връзка между поведението на ищеца и настъпването на крайния резултат, закупуването на имота от С., въпреки че ищцовото дружество не е участвало в подготовката и сключването на предварителния договор. Възнаграждението се дължи поради осъществената връзка между купувача и продавача чрез посредника, независимо от това че в крайна сметка сделката е сключена без знанието му.

Ето защо, фактическият състав на вземането на ищеца се уС.ява по безспорен начин, налице е сключен договор между него и ответника, по който ищецът е изправна страна, поради което му се дължи възнаграждение. Уговорено възнаграждение в размер на 3 %, но не по-малко от 950 евро, върху цената на недвижимия имот, посочена в чл. 1 от Договора за поръчка, а именно 77 250 евро, т.е. дължимото възнаграждение е в размер на 2 317,50 евро, поради което искът с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД вр. чл. 51 ТЗ е основателен и следва да бъде уважен изцяло. Върху посочената сума ответникът дължи и законната лихва, считано от датата на исковата молба - 26.05.2020 г., до окончателното плащане.

В чл.3.1 е посочено, че ако клиентът закупи имот, показан от НОВ ДОМ 1, но без съдействието на агенцията, то той се съгласява и задължава да заплати на НОВ ДОМ 1 възнаграждение в размер на 6 % от цената на имотите, описани в т.1 от този договор. Във въззивната жалба, въззивникът/ответник се позовава и на този текст, независимо, че се признава, че тази хипотеза не е налице, като се позовава на нищожност на посочената клауза поради накърняване на добрите нрави-чл.26,ал.1 ЗЗД. Следва да бъде отбелязано, че процесното възнаграждение не се претендира по този текст от договора, поради което не следва да бъде разглеждано направеното във въззивната жалба възражение за нищожност поради накърняване на добрите нрави.

Законосъобразно е определено и основанието и размера на иска по чл.86, ал.1 ГПК.

На основание чл.271, ал.1, изр.1, I пр. ГПК, първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.

Предвид изхода на спора и предявената претенция, въззивникът следва да заплати на въззиваемото дружество направените разноски за настоящата инстанция във вид на адвокатско възнаграждение в размер на 750 лв.

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение от 21.10.2021 г. по гр.д. № 7805/2021г. на СРС, I ГО, 30 с-в.

ОСЪЖДА В. Б. С., ЕГН *****, с адрес: гр. София, ж.к. „*****, ап. 92, чрез пълномощника по делото адвокат Л. И. от САК, със съдебен адрес: гр.София, ул.“***** да заплати на „Р. ВН“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. ***** офис 405, представлявано от управителя В.Б., чрез пълномощника адвокат Н. Т. от АК-гр.Варна, със съдебен адрес: гр.Варна, ул.“***** направените разноски за въззивната инстанция във вид на адвокатско възнаграждение в размер на 750 лв.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.280, ал.3 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____