

# РЕШЕНИЕ

№ 138

гр. Враца, 13.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВРАЦА, II-РИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ  
СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пети май през две хиляди  
двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Евгения Г. Симеонова

Членове: Пенка П. Петрова  
Камелия Пл. Колева

при участието на секретаря Мария К. Ценова  
като разгледа докладваното от Камелия Пл. Колева Въззивно гражданско  
дело № 20221400500144 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 258 и следващите от Гражданския процесуален  
кодекс /ГПК/.

Образувано е по въззивна жалба на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, ЕИК  
\*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\*, представлявано от управителя Р. М.  
С., чрез адв. И.-А. Н., срещу решение № 260198 от 01.12.2021 г., постановено по гр.д.  
№ 1271/2020 г. по описа на Районен съд – Бяла Слатина в частта, с която предявеният  
от жалбоподателя иск срещу Е. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*, за осъждането  
му да заплати сумата от 4200 евро, представляваща неустойка в размер на 6% от  
посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена в размер на 70000 евро /сумата, на  
която е изповядана сделката/, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване  
на молбата за обезпечаване на бъдещи иски – 28.07.2020 г., до окончателното  
изплащане на вземането, е отхвърлен за сумата над 2100 евро до този пълен  
претендиран размер от 4200 евро.

В жалбата се твърди, че решението в обжалваната част е несправедливо,  
неправилно и незаконосъобразно. Посочва се, че след събрания обем от доказателства  
решаващият състав е следвало да уважи в пълен размер предявения иск. В жалба се  
излага, че от доказателствата по делото е установено, че страните са сключили  
помежду си неформален договор за посредничество при закупуване на недвижим имот,

по силата на който "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД е осигурило провеждането с участието на Е. И. М. на оглед на недвижим имот – ателие, в гр. София. Е. И. М. изразил желание за закупуване на имота, като на 31.01.2020 г., противно на твърденията му, подписал протокол за извършване на огледа. С този протокол страните се съгласили да не водят преговори, да не сключват предварителен и окончателен договор за покупко-продажба без участието на посредника "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД. С имейл, изпратен по електронен адрес до посредника, Е. И. М. също изразил желанието си да се възползва от услугите му на посредничество, като е изискал необходимите за имота документи. Е. И. М. обаче бил нарушил поетите по този протокол от 31.01.2020 г. ангажменти, тъй като закупил имота чрез директна сделка с "Инвестмънт пропъртис" ООД и без да бъде заплатено възнаграждение на посредника. Посочва се, че в този случай протоколът съдържа клауза за неустойка в размер на 6% от посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена в размер на 70000 евро /сумата, на която е изповядана сделката/. Релевира се, че при подписване на протокола на Е. И. М. са били разяснени условията и правата по него, поради което за него е имала възможност, ако не е бил съгласен, да не го подпише. Изложени са доводи, че за установяване истинността на изложените във всички молби обстоятелства, постигнатите между страните договорки и неистинността на описаните в исковата молба факти своевременно пред районният съд са били поискани двама свидетели – Т. П. Т., присъствал по време на огледа, и Е.И. П. /управител на "Инвестмънт пропъртис" ООД /, които обаче не били допуснати, поради което се налагало доказателственото искане отново да бъде направено. Жалбоподателят възразява срещу мотива, че срещу Е. И. М. са използвани недобросъвестно търговски практики, които могат да се опишат като нелоялни, тъй като същият имал експертиза поради изучаваната от него специалност "Международни отношения" в Юридическия факултет към Софийския университет 'Св. Климент Охридски' и правните дисциплини в нея, за което била представена разпечатка от профила му в социалното приложение "Фейсбук", а също било поискано издаването на съдебно удостоверение, по силата на което да се снабди с данни за регистрираните на лицето М. образователни степени, но му било отказано от районния съд. Твърди се, че не е използвана заблуждаваща или невярна информация, нито е имало агресивно или недобросъвестно отношение към ответника по иска Е.М.. Посочва се, че ответникът е потвърдил интереса си към имота, видно от кореспонденцията между страните, и е поискал съдействието на посредника, имайки му доверие, като информирано и компетентно е изброил нужните му документи, за да се увери, че имотът отговаря на всички законови изисквания. Ответникът искал продължаване на тези действия по посредничество, за което своевременно му бил изпратен стандартен посреднически договор по имейл, но не били водени разговори за предоставяне на допълнителни услуги. По отношение на възражението за нищожност на клаузата за неустойка поради

противоречие с добрите нрави се изтъква, че изводите на съда, с които е отхвърлил възражението, са правилни, защото уговорената неустойка изпълнява функциите си и не накърнява морални норми. Нейният размер бил обичайният за тези случай и бил уговорен по този начин, защото при използване услугите на посредника, последният щял да получи възнаграждение от всяка една от страните по договора в размер на от по 3% от крайната цена, поради което и при неизползването на услугите му, уговорените 6% представляват сбора на дължимите плащания при изпълнението на договора, и покриват понесените от посредника вреди. Със същите доводи е обосновано като неоснователно възражението, че неустойката е прекомерна по смисъла на чл. 92, ал. 2 ЗЗД. Относно възражението за нищожност на клаузата за неустойка на основание чл. 143, ал. 2, т. 5 ЗЗП се твърди, че в протокола от 31.01.202 г. не се съдържа невярна информация, която да е заблудила или да е в състояние да въведе в заблуждение средния потребител до степен да промени икономическото му поведение. Релевира се, че именно в този протокол и проекта на договор между страните са основното средство за комуникация, което след постигнатите устни договорки в най-пълна степен може да отрази не само съществената информация за услугата, но и всички нейни странични аспекти, обстоятелства и информация. Посочва се, че преценката дали пазарното поведение представлява заблуждаваща търговска практика като проявна форма на забранена нелоялна търговска практика, следва да бъде извършена за всеки отделен случай, при съвкупна и обективна оценка на доказателствата, в това число установяване на съзнателно поведение, проявено чрез действие или бездействие от търговеца, довело до предоставяне на невярна, заблуждаваща информация.

В заключение се иска решението в атакуваната му част да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго, с което искът да бъде уважен в пълния му предявен размер – за разликата на 2100 евро до 4200 евро, а останалата част решението да бъде потвърдено. Претендира се присъждането на направените пред двете съдебни инстанции разноски.

Във въззивната жалба са направени няколко доказателствени искания, като събирането им е обосновано от една страна с довода, че са били своевременно заявени пред районният съд, но са били отхвърлени като неоснователни, а от друга като релевантни за делото, а именно:

- за установяване истинността на изложените във всички молби на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД обстоятелства, постигнатите между страните договорки и неистинността на описаните в отговора на исковата молба факти се иска да бъдат допуснати до разпит двама свидетели при режим на довеждане – Т. П. Т., присъствал по време на огледа и договорките между страните/, и Е.И. П. /управител на "Инвестмънт пропъртис" ООД/;

- да бъде издадено съдебно удостоверение, което да му послужи пред Министерството на образованието и по силата на което да се снабди с информация за

регистрираните образователни степени на Е. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*.

Иска се на жалбоподателят да бъде предоставена възможност да представя доказателства и да прави доказателствени искания с оглед становището и действията на противната страна.

Въззивната жалба е връчена на другата страна - Е. И. М., който в срок и чрез пълномощника си е подал писмен отговор, в който излага становището си за нейната неоснователност, а атакуваната част от решението – за правилна и обоснована. Излагат се доводи, че въззивната жалба на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД е нередовна, тъй като не съдържа конкретно посочване на пороците на първоинстанционното решение, а с нея се продължават твърденията, изложени в исковата молба. В отговор на възраженията във въззивната жалба се релевират доводи за невярност на твърдението, че страните по делото са обвързани от неформален договор за посредничество, тъй като представеният протокол не може да бъде отъждествяван като такъв договор, защото не съдържа необходимите и основни реквизити и не е постигано съгласие за такъв договор и неговите съществени елементи, респ. от него не могат да бъдат черпени права в полза на този жалбоподател. Липсата на обвързаност е обоснована и с последващия отказ да бъде подписан договор за посредничество. Твърди се, че посредством използването на протокола като договор за посредничество е налице нелоялна търговска практика, каквато била забранена със заповед на председателя на КЗП. Навеждат се доводи, че брокерът не е съдействал за водене на конкретни преговори и/или за осъществяване на контакт между страните по сделката, по делото няма доказателства да са изпълнени задълженията по договор за посредничество, а за такива действия по негово изпълнение не може да се приеме извършения оглед. Релевира се, че неустойка в такъв размер е в противоречие с добрите нрави. Посочва се, че доводите във въззивната жалба за нищожност на клаузата за неустойка поради накърняване на добрите нрави не следва да се взимат предвид, тъй като в тази част решението е в полза на жалбоподателя, а тези доводи били наведени едва в писмената защита пред районния съд. Отделно от това се твърди, че неустойката е нищожна, защото се претендира в цялост от ответника, а в същото време по твърдения на дружеството възнаграждението му за изпълнение на договор за посредничество е щяло да бъде заплатено по равно от двете страни по сделката, съответно нейният размер от 6%, от продажната цена, претендиран от ответника, е завишен и от там клаузата е нищожна като неизпълняваща своите функции. Твърди се, че за претендирания размер не са доказани наличието на вреди на дружеството и техният размер, които тази неустойка да обезщетява. В отговора се иска да не бъдат взети предвид и доводите във въззивната жалба, касаещи нищожност на клаузата за неустойка на основание чл. 143, ал. 2, т. 5 ЗЗП с довода, че с решението това възражение е прието за неоснователно, респ. е в полза на жалбоподателя. Въпреки това в отговора се излагат доводи, че ответникът Е.М. не е могъл да повлияе върху

съдържанието на протокола за оглед, последният не е бил индивидуално изготвен, а е бланков, поради което клаузата за неустойка била неравноправна. Прави се оплакване, че размерът на неустойката е прекомерен, като се иска в тази част решението да бъде потвърдено, а доводите във въззивната жалба в тази насока да не бъдат споделени. В заключение се иска въззивната жалба да бъде оставена без уважение, а атакуваната с нея част от решението – да бъде потвърдена. Претендира се присъждането на направените пред двете съдебни инстанции разноски. В отговора се възразява по направеното доказателствено искане за допускане до разпит на двама свидетели с довода, че пред районният съд Е.М. е заявил, че ще се ползва от писмения документ, поради което било недопустимо да се оборва съдържанието му със свидетелски показания. Изразява се становище, че другото доказателствено искане е неотносимо към делото.

С отговора на въззивната жалба не се представят и не се сочат нови доказателства.

По делото е постъпила и втора въззивна жалба, подадена от Е. И. М., чрез адв. Н.С., срещу посоченото по-горе решение, но в частта му, с която по иск на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД този жалбоподател е осъден да заплати на дружеството сумата от 2100,00 евро, представляваща неустойка в размер на 3% от посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена в размер на 70000 евро /сумата, на която е изповядана сделката/, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на молбата за обезпечаване на бъдещи искове – 28.07.2020 г., до окончателното изплащане на вземането. В жалбата се твърди, че решението в тази част е неправилно поради нарушение на материалния закон, съществено нарушение на съдопроизводствените правила, необоснованост и неправилно тълкуване на доказателствата по делото. Едно от оплакванията във въззивната жалба на Е. И. М. е, че не е налице договорна обвързаност между страните, изразяваща се в сключен договор за посредничество, защото представеният по делото протокол за оглед от 31.01.2020 г. не съдържа нужните за този вид договор реквизити и защото страните не са постигнали съгласие по неговите основни елементи. В подкрепа на това си оплакване жалбоподателят посочва, че и самото съдебно решение не е конкретизирана формата на сключения договор и несъгласието на ответника в следствие да подпише договор за посредничество. Липсата на облигационна обвързаност се обосновава също с невъзможността тя да бъде доказана с останалите, представени по делото доказателства, а именно разменена между страните кореспонденция по електронна поща, тъй като тя не била подписана. Навежда се, че има противоречие в мотивите на атакуваното решение, изразяващо се в приемане, че е сключен договор за посредничество за закупуване на един имот, а после се приема, че е налице такъв договор за конкретен имот. Второто оплакване в жалбата обхваща възражения, че дори такъв договор да е налице, то има неизпълнение от страна на брокера – дружеството ищец "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, тъй като не било осъществено

съдействие за водене на преговори и/или осъществяване на контакт между страните, нито имало данни да са предоставени никакви документи на ответника, нито имало данни за съдействие при подписването на предварителен и/или окончателен договор, нито имало данни имотът да е бил обявен на страницата на дружеството. Посочва се, че противно на приетото от районният съд, за изпълнение на евентуален договор за посредничество не може да се счита организиране и провеждане на огледа. Твърди се, че не е налице договор за посредничество и изпълнения по такъв договор не са налице от страна на дружеството ищец и защото ответникът е харесал имота от обява на интернет страница, при което е позвънил на посочения там телефонен номер, на който е отговорил лице на име Р. С., представляваща ищцовото дружество, при който разговор само са се уговорили за провеждане на оглед. В продължение на тези две оплаквания се сочи, че по делото не са налице доказателства за възлагане на действия по договор за посредничество, нито такива са реализирани. Оспорват се обясненията на управителя на ищцовото дружество за тези факти с оглед неговата заинтересованост. При условията на евентуалност – в случай, че не бъдат възприети доводи за липса на облигационна обвързаност и неизпълнение по евентуален договор за посредничество от страна на ищеца, се релевира възражение за нищожност на клаузата за неустойка. Твърди се, че със Заповед на председателя на КЗК е забранено брокерска компания да предлага нелоялна търговска практика по смисъла на чл. 68в във връзка с чл. 68г, ал. 1 ЗЗП, изразяваща се в това, че търговецът, чрез подписване на протокол за оглед, изисква от потребителя заплащане на процент от стойността на сделката за покупко-продажба на недвижим имота, който не е бил закупен в резултат на договор за посредничество между страните и не би трябвало да обвързва купувача да плаща комисионна на търговеца при закупуването на имота. Твърди се, че с още по-голяма сила не следва да бъде обвързван купувача да плащан неустойка в размер два пъти по-голям от комисионната по такъв договор. Посочва се, че клаузата е неравноправна по смисъла на ЗЗП, тъй като ответникът Е.М. не е могъл да повлияе върху съдържанието на протокола за оглед, последният не е бил индивидуално изготвен, а е бланков, поради което неустойката не изпълнява присъщите ѝ функции. Нищожността на клауза за неустойка се поддържа и на основание накърняване на добрите нрави и уговаряне извън присъщите ѝ функции, тъй като води до неоснователно обогатяване на ищеца, който не е изпълнил задълженията си по този евентуален договор. С тези доводи се иска решението в атакуваната му част да бъде отменено и вместо него да бъде постановено друго, с което предявеният иск да бъде отхвърлен и за уважената сума. Претендират се разноски за двете съдебни инстанции.

С въззивната жалба не се представят нови доказателства и не се прави искане за събирането на такива.

Въззивната жалба е връчена на въззивника-ищец "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, който в срок чрез процесуалния си представител подава писмен

отговор, с който оспорва въззивната жалба като неоснователна. Изложените в отговора твърдения са идентични с тези, изложени от дружеството в неговата въззивна жалба. Накратко в отговора въззивникът-ищец се позовава на сключен неформален договор за посредничество при закупуване на недвижим имот, по силата на който "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД е осигурило провеждането с участието на Е. И. М. на оглед на недвижим имот – ателие, в гр. София. Посочва, че на 31.01.2020 г. страните подписали протокол за извършване на оглед на имота, а желанието на въззивника-ответник за сключването на такъв договор се потвърждавало от последващата между тях кореспонденция, с която последния искал представянето на документи за имота. Твърди се, че въззивникът-ищец е изпълнил задълженията си по този договор, но не и въззивника-ответник, поради което последният дължал уговорената в протокола за оглед неустойка. Изложени са повторно доводи, че уговорената неустойка изпълнява функциите си, не накърнява морални норми и не е нищожна по смисъла на чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Нейният размер бил обичайният за тези случай и бил уговорен по този начин, защото при използване услугите на посредника, последният щял да получи възнаграждение от всяка една от страните по договора в размер на от по 3% от крайната цена, поради което и при неизползването на услугите му, уговорените 6% представляват сбора на дължимите плащания при изпълнението на договора, и покриват понесените от посредника вреди. Със същите доводи е обосновано като неоснователно възражението, че неустойката е прекомерна по смисъла на чл. 92, ал. 2 ЗЗД. Твърди се, че в протокола от 31.01.202 г. не се съдържа невярна информация, която да е заблудила или да е в състояние да въведе в заблуждение средния потребител до степен да промени икономическото му поведение. Релевира се, че именно в този протокол и проекта на договор между страните са основното средство за комуникация, което след постигнатите устни договорки в най-пълна степен може да отрази не само съществената информация за услугата, но и всички нейни странични аспекти, обстоятелства и информация. Посочва се, че преценката дали пазарното поведение представлява заблуждаваща търговска практика като проявна форма на забранена нелоялна търговска практика, следва да бъде извършена за всеки отделен случай, при съвкупна и обективна оценка на доказателствата, в това число установяване на съзнателно поведение, проявено чрез действие или бездействие от търговеца, довело до предоставяне на невярна, заблуждаваща информация, в каквато насока по делото не били налице доказателства. В заключение се иска въззивната жалба на въззивника-ответник Е. И. М. да бъде оставена без уважение, а атакуваната с нея част от съдебното решение – да бъде потвърдена, като се присъдят направените в двете съдебни инстанции разноски.

С отговора на въззивната жалба не се представят и не се сочат нови доказателства.

В открито съдебно заседание по делото въззивника-ищец УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД – редовно призован, се представлява от управителя и процесуалния си

представител. В хода на съдебната реч заявява, че поддържа въззвната си жалба по изложените в нея съображения, като моли да бъде уважения, и оспорва жалба на въззивника-ответник, искайки решението в тази част да бъде потвърдено. Претендира разноси и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, претендиран от насрещната страна. В срок представя писмена защита, в която моли решението в атакуваната от този жалбоподател част да бъде отменена и искът да бъде уважен в цялост. Излага доводи за наличието на валидно сключен договор и неговото изпълнение от въззивника-ищец, съответно неизпълнението от страна на въззивника-ответник. Посочва, че клаузата за неустойка е действителна и не е прекомерна. В писмената защита се иска решението в останалта му част, атакувана от въззивника-ответник, да бъде потвърдена.

Въззивника-ответник Е. И. М. също редовно призован за о.с.з. по делото, се представлява от своя процесуален представител, която поддържа подадена въззивна жалба и моли да бъде уважена, като оспорва жалбата на другата страна и иска в тази част решението да бъде потвърдено. Претендира разноси.

С определение № 186/19.04.2022 г е отхвърлено искането за издаване на съдебно удостоверение. Доказателственото искане за допускане до разпит на двама свидетели е отхвърлено с определение №233/19.05.2022 г, а по-късно е отказано изменение на този акт с протоколно определение от 25.05.2022 г. Мотивите за оставяне без уважение на искането за допускане до разпит на двама свидетели се свеждат до това, че е налице противоречие с разпоредбата на чл. 164, ал. 1, т. 3, предл. 2 ГПК, защото стойността на договора, изведена от твърдените клаузи, надхвърля сумата от 5000,00 лева. На следващо място, преклудирани са фактите, за които се иска разпита на единия свидетел, а именно за доказване съществуването на облигационно правоотношение под формата на договор за посредничество между "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД и "Инвестмънт пропъртис" ООД, след като твърдения за това не са въведени пред районния съд, ерго недопустимо е и доказателственото искане.

***За да се произнесе по спора, съдът съобрази следното:***

Районният съд е бил сезиран с искова молба от "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД срещу Е. И. М. с искане последният да бъде осъден да му заплати сумата от 4200 евро, представляваща неустойка в размер на 6% от посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена /а именно за сумата, на която се е изповядала сделката/ - 70000 евро, ведно с лихвата за забава, считано от датата на подаване на молбата за обезпечаване на бъдещ иск – 28.07.2020 г, до окончателното изплащане на вземането.

В обстоятелствената част на исковата молба ищецът е посочил, че страните са сключили помежду си неформален договор за посредничество при закупуване на недвижим имот, по силата на който "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД е осигурило провеждането с участието на Е. И. М. на оглед и на нужните документи на недвижим имот – ателие, в гр. София. Е. И. М. изразил желание за закупуване на



имота, като на 31.01.2020 г. подписал протокол за извършване на огледа. С този протокол страните се съгласили да не водят преговори, да не сключват предварителен и окончателен договор за покупко-продажба без участието на посредника "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД. С имейл, изпратен по електронен адрес до дружеството, Е. И. М. поискал да му бъдат изпратени необходимите за имота документи. Е. И. М. обаче бил нарушил поетите по този протокол от 31.01.2020 г. ангажименти, тъй като закупил имота чрез директна сделка със собственика му - "Инвестмънт пропъртис" ООД, и без да бъде заплатено възнаграждение на посредника. Посочено е, че в този случай протоколът съдържал клауза за неустойка в размер на 6% от посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена в размер на 70000 евро /сумата, на която е изповядана сделката/. Изложени са доводи, че за сделката са приложими правилата на ТЗ, в частност разпоредбите, уреждащи договора за посредничество, а прилаганата на ЗЗД намирали субсидиарно приложение. Наведени са твърдения, че при търговска сделка не е налице невиновна невъзможност, а по правилата на ЗЗД при неточно изпълнение кредиторът може да иска изпълнение, заедно с обезщетение за забава. Ищецът е посочил, че ответникът М. не е изпълнил точно задължението си по неформалния договор, което изпълнение било виновно, при което дължи неустойка в искания размер. При тези доводи е поискано претенцията да бъде уважена. Претендиращи са направените разноси в обезпечителното и исковото производство.

В законоустановения срок ответникът е депозирал писмен отговор, с който е оспорил предявения иск по основание и размер. Заявено е, че ответникът е харесал имота от обява в интернет и позвънил на оставения под обявата телефонен номер, на което обаждане отговорило лицето Р. М. С., представяйки се за брокер на продавача "Инвестмънт пропъртис" ООД. Уговорили си среща за извършването на оглед на имота за 31.03.2020 г., по време на която се оказало, че Р. С. нямало сключен договор за посредничество с продавача за процесния имот и че желае да посредничи на ответника М., предлагайки му да подпише договор за посредничество за закупуването на имота. За целта на 06.04.2020 г. по имейл на ответника бил изпратен договор за посредничество. След запознаване с договора, ответникът отказал да го подпише, тъй като не се съгласил с определеното възнаграждение, намирайки го за прекомерно. Месец по-късно ответникът сключил купил имота, сключвайки сделката със собственика "Инвестмънт пропъртис" ООД чрез посредничеството на наета от последния агенция. При тези доводи е посочено, че между страните по делото не са били възникнали и не съществуват валидни облигационни отношения, произтичащи от договор за посредничество на имота поради липса на постигнато съгласие за съществените елементи на договора – възнаграждение /цена/. С оглед твърденията за липса на обвързаност, ответникът е посочил, че за страните не възниква основание да изпълняват задължения, респ. да носят отговорност за тяхното неизпълнение, сред която отговорност заплащане на неустойка. С отговора е оспорена автентичността на

положения подпис в поле „купувач“ на протокол за оглед от 31.03.2020 г. Наведени са твърдения, че ищецът основава претенцията си на този протокол, за сключването на който е използвана нелоялна търговска практика, изразяваща се в обвързване на ответника с договор за посредничество чрез подписване на протокол за оглед и при несъгласието му да бъде обвързан от такъв договор, изводимо от последващия отказ да подпише такъв договор. Посочено е, че в подобен случай, установен от компетентните органи, била издадена заповед № 28/11.01.2017 г на председателя на КЗП, с която е забранено на друга брокерска компания да прилага нелоялна търговска практика по смисъла на чл. 68в във връзка с чл. 68г, ал. 1 ЗЗП, в който смисъл е цитирана и съдебна практика. По отношение на размера на претендираната неустойка и в случа, че не бъдат възприети възраженията за липса на обвързаност, респ. на основание за нейната дължимост, е направено възражение, че неустоечната клауза не изпълнява присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция, при което е нищожна като накърняваща добрите нрави. В подкрепа на възражението си ответникът се е позовал на тълкувателно решение № 1/15.06.2010 г на ВКС по т.д. № 1/2009 г, ОСГТК, цитирайки мотивите по т. 3 от него. Изложил е довод, че неустойката води до неоснователно обогатяване, тъй като и самият ищец не бил изпълнил задълженията си по договора, поради което евентуално неизпълнение от страна на ответника не следва да води до заплащането на неустойка. Неустойката е оспорена като нищожна и на основание чл. 143, ал. 2, т. 5 ЗЗП, като са изложени доводи, че протоколът е изготвен едностранно от ищеца, ответникът не е имал възможност да влияе върху съдържанието му. Направено е възражение за прекомерност на неустойката и е поискано намаляването на размера ѝ. При изложените съображения е поискано предявеният иск да бъде отхвърлен. Претендиран са разноски.

Първоинстанционният съд е приел, че е сезиран с иск по чл. 92, ал. 1, предл. 1 и чл. 86 ЗЗД за осъждането на ответника Е.М. да заплати на ищеца "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД сумата от 4200 евро, представляваща неустойка в размер на 6% от посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена /а именно за сумата, на която се е изповядала сделката/ - 70000 евро, ведно с лихвата за забава, считано от датата на подаване на молбата за обезпечаване на бъдещ иск – 28.07.2020 г, до окончателното изплащане на вземането. С доклада по делото съдът е разпределил доказателствената тежест между страните и след съобразяване възраженията на ищеца, го е одобрил за окончателен, без възражения от страните. Срещу тази дейност на съда не се съдържат оплаквания във въззивните жалби.

По основателността на иска съдът се е произнесъл с решението, чиято отмяна се иска, като е уважил частично претенцията за неустойка, а именно за сумата от 2100 евро, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 31.08.2020 г., до окончателното изплащане на вземането, като за разликата над тази сума до пълния търсен размер на неустойка от 4200 евро искът е отхвърлен.

За да постанови този резултат, решаващият състав е приел от фактическа страна, че с подписването на протокол за оглед от 31.03.2020 г. страните са сключили действителен договор за посредничество, по силата на който ищцовото дружество поело ангажимент да подпомогне възложителя да намери подходящ имот, на подходяща цена чрез свързването му с продавачи на подходящи имоти и посредничество при преговорите и подготовката на предварителния договор за продажбата. Предмета на договора бил бъдещо закупуване на недвижим имот находящ се на адрес: град \*\*\*, представляващо Ателие № Г11 за офертна цена от 70 000 евро. Приел е за установено, че имота предмет на сделката за продажба, бил обявен от ищцовото дружество за продажба на интернет акаунта му, следствие на което и при забелязване на обявата ответникът се свързал по телефон с представител на дружеството и заявил желание да огледа имота. Приел е, че огледа на имота бил осъществен със съдействието на представител на агенцията на 31.03.2020 г., който факт се признавал от ответника в отговора на исковата молба, с което действие ищецът изпълнил задължението си по договора за посредничество с ответника да съдейства за сключването на сделката, без да бъде упълномощен да сключва сделката. Съдът е приел обаче, че ответникът не е изпълнил задължението си по договора, тъй като е сключил сделка с този имот без посредничеството на ищеца. При тези фактически изводи, решаващият състав е заключил от правна страна, че са доказани елементите за присъждане на неустойка. По отношение действителността на клаузата е приел, че уговореният между страните размер на неустойката не противоречи на добрите нрави, поради и което не може да се направи извод за нищожност на основание чл. 26, ал. 1, предл.3 от ЗЗД, доколкото целта на същата не накърнява моралните норми. Посочил е, че уговорената санкция за ответника-възложител за неизпълнение на договорното задължение не е противно на добрите нрави, тъй като съобразно обичайно възприетия в практиката размер на неустойка по договор за посредничество е между 5 и 7 %, както и разликата между нея и възнаграждението, което ищецът би получил при изпълнение на договора. По тези съображения и с оглед данните за разясняване предварително на клаузите от договора на ответника съдът е заключил, че същата клауза не се явява и нищожна като противоречаща на разпоредбите на ЗЗП. По отношение на нейният размер обаче, решаващият състав е приел за основателно направеното възражение за прекомерност. Мотивирал е този си извод с обстоятелството, че в протокола предвидената неустойка в размер на 6% от продажната цена е в тежест на двете страни по договора за покупко-продажба, поради което и след като договорът за посредничество е сключен само между ищеца-посредник и ответника-купува, то последният следва да носи отговорност само за своите действие, в който случай дължимата неустойка би била в размер на 3%. С оглед на това е намалил размера на търсената неустойка от 6% на 3% или за сумата от 2100 евро, отхвърляйки иска за разликата над тази сума до пълния търсен размер на неустойка от 4200 евро.

Основателността на този иск е мотивирало съдът да присъди и търсената върху тази сума законна лихва. С оглед изхода на делото и съобразно на уважената, респ. отхвърлената част от иска съдът е възложил в тежест на страните и разноските по делото.

***Настоящият съдебен състав, като съобрази наведените оплаквания във въззивните жалби, становището на страните в отговорите и събраните по делото доказателства, основавайки се на своето вътрешно убеждение, приема за установено от фактическа страна следното:***

Приложен по делото е протокол за оглед от 31.03.2020 г., сключен между Р. М. С. като търговски посредник и представител на агенция "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД – от една страна, и Е. И. М. като потенциален купувач – от друга, за имот – ателие Г11, находящ се в \*\*\*. В протокола е записано, че оглед е осъществени в присъствието на тези страни и е съставен този протокол, с който всички страни признават "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД за търговски посредник и ролята на дружеството за свързването им като страни по предварителен или окончателен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, собственост на продавача на основании чл. 51 ТЗ и се споразумяват за следното: оферната цена на описания имот е в размер на 70000 евро; собственикът, потенциалният купувач и брокерът на купувача се задължават да не осъществяват последващи огледи на имота, собственост на собственика-продавач без посредничеството на търговския посредник, да провеждат преговори само и единствено с участието на търговски посредник и да не сключват предварителен или окончателен договор за покупко-продажба на имоти, собственост на собственика-продавач без съдействието на търговския посредник. В протокола /най-долу/ е посочено, че при неизпълнение на поетите с този протокол задължения, неизправните страни носят отговорност за причинените на търговския посредник вреди и пропуснати ползи, като й дължат неустойка в размер на 6% от горепосочената офертна цена. В протокола в графа „собственик“ е посочено "Инвестмънт пропъртис", а непопълнена е останала графа 4 „брокер на купувача“. Протоколът е подписан в графата за „купувач“ и графа с надпис "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, като неподписани са останали графа 2 „собственик“ и графа 4 „брокер на купувач“.

Налична по делото е имейл кореспонденция в периода 03-06.04.2022 г между Е.М. и Р. С., от която се установява, че ответникът е поискал да му бъдат предоставени списък с необходимите документи за имота, в отговор на което съобщение е получен имейл със съдържание, че във връзка с проявения интерес към имота се изпраща стандартен посреднически договор, който не е ексклузивен, а е за конкретния имот, като се иска да бъде попълнен и подписан, след което ще бъдат изпратени исканите документи. По делото е приложен в принтирано копие приложения към имейла договор за посредничество с дата 30.03.2020 г. и вписани данни на изпълнителя "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД и имена на възложителя – Е. И. М.. Този

договор не е подписан от страните по него.

Приложено по делото е и писмо от Е.И. П. в качеството му на управител на „Инвестмънт пропъртис“ ЕООД по повод на искана информация от Е. М.. От съдържанието на писмото се установява, че към датата на извършване на покупко-продажбата на ателие Г11 – 29.04.2020 г. дружеството-продавач няма сключени договори за посредничество с "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, като липсата на такъв договор е обоснована с пропуск да бъде подписан изпратен по имейл договор за посредничество от управителя на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД. Установява се, че на огледа на процесния имот на 31.03.2020 г. не е присъствал представител на „Инвестмънт пропъртис“ ЕООД. Към писмото е представено разпечатано копие от имейл кореспонденция водена между Р. С. и Е. П. от 04.03.2020 г., от съдържанието на която се установява, че по повод на продажбата на имоти, собственост на „Ивестмънт пропъртис“, на Е. П. е изпратен договор за посредничество, който при среща между тези лица се иска да бъде подписан.

От представените сигнал до СРП и разпечатка на статус на прокурорска преписка, е видно, че е образувана прокурорска преписка въз основа на доводи в сигнал до СРП, подаден от Е.М., че протокол за оглед от 31.03.2020 г. не е подписан от него. Представените жалба до КЗП и АУАН свидетелстват, че по повод на направено от Е.М. оплакване до КЗП и в резултат на проверка е установено нарушение от "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, изразяващо се в това, че с протокол за оглед от 31.03.2020 г. търговецът фактически заявява на потребителя, че ако сключи протокол за оглед, значи сключва договор за посредничество, без да има значение, че формално не е сключван договор за посредничество, като процедирайки по този начин го заблуждава за истинския смисъл на подписания протокол. В АУАН е посочено, че по този начин търговецът влияе съществено на икономическото поведение на средния потребител, защото би възпрепятствало потребителя да направи своя избор с оглед опасността от изискване на неустойка от търговец, с когото няма конкретен договор за посредничество, а само е осъществен оглед. Установява се, че въз основа на тези обстоятелства компетентният орган е констатирал използването на заблуждаваща нелоялна търговска практика по смисъла на чл. 68д, ал. 1, предл. 1 във връзка с чл. 68г, ал. 4 ЗЗП. Срещу АУАН е подадено възражение, като по делото не са налице данни са произнасяне по него.

Приложено е запорно съобщение, от което е видно, че е наложен запор върху сметките на Е.М. въз основа на обезпечителна заповед, издадена в полза на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД за обезпечаване на настоящият иск. От доказателствата по делото се установява, че е издадена обезпечителна заповед до размера на цената на иска с обезпечителна мяка „запор“, като актът, въз основа на който е издадена е бил потвърден от въззивния съд.

От нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 29.04.2020 г., вписан

в СВ с вх. № 21271/29.04.2020 г се установява, че „Ивестмънт пропъртис“ ООД е продало на Е.М. самостоятелен обект в сграда, намираща се в гр. \*\*\*, ведно с мазе към него, за продажната цена от 70000 евро. С нотариален акт от същата дата, вписан в СВ с вх. № 21272/29.04.2020 г „МЛ Строй“ ООД е продал на Е.М. в същата сграда гараж за продажната цена от 8500 евро. И в двата нотариални акта е подробно е описан начина на заплащане на продажната цена и момента, в който се предава владението /след заплащане на цената/.

По повод на оспорената автентичност на подписа в поле „купувач“ на протокол за оглед от 31.03.2020 г по делото е назначена и изслушана съдебно-почеркова експертиза. От заключението на експерта, което съдът намира за обективно и компетентно дадено, се установява, че подписът за „купувач“ в протокол за оглед на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД е положен от Е. И. М..

***Гореизложената фактическа обстановка обуславя следните правни изводи:***

Съгласно чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По отношение на неправилността на първоинстанционния съдебен акт, съобразно разпореждането на чл. 269, ал. 1, изр. второ ГПК, въззивният съд е ограничен от посочените в жалбата оплаквания.

***Решението на първоинстанционния съд съдържа реквизитите по чл. 236 ГПК и е действително, произнасянето съответства на предявеното искане и правото на иск е надлежно упражнено, поради което производството и решението са допустими. С оглед въведените в жалбата на Е.М. оплаквания, обжалваното решение е частично неправилно, а въззивната жалба - основателна, по следните съображения:***

Предмет на проверка пред настоящата съдебна инстанция е посоченото по-горе съдебно решение в неговата цялост, като жалбата на въззивника-ответник Е.М. и въведените в нея оплаквания изключват приложението на чл. 271, ал. 1, изр. 2 ГПК. По тази причина и с оглед комплексния характер на спора правилността на решението ще бъде разгледана общо с произнасяне по направените възражения, а не поотделно спрямо всяка една от подадените въззивни жалби.

Основателността на предявения иск зависи от наличието на действително облигационно правоотношение между страните по делото, в частност наличието на неформален договор за посредничество от 31.03.2020 г, изпълнение на задължението на кредитора /посредника "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД/ по този договор, неизпълнение на уговорката по този договор от страна на въззникника-ответник /в случая с оглед твърденията на ищеца за неизпълнение на задължението за сключване на окончателен договор с участието на посредника ищец/, наличието в него на уговорена валидна неустоечна клауза, нейният размер и съответствието му с добрите нрави /6% от продажната цена по договора, за който се посредничи/, за които факти районният

съд е разпределил доказателствената тежест между страните.

При разпределената доказателствена тежест спорен между страните с оглед въведените оплаквания се явява на първо място въпроса съществува ли валиден договор за посредничество между тях.

Договорът за посредничество е вид търговски договор, на който основните характеристики се извличат чрез тълкуване на нормите касаещи търговския посредник – Раздел III от Търговския закон. От тях договорът за посредничество следва да бъде определен като договор, по който винаги едната страна е търговски посредник по смисъла на чл. 49 ТЗ, който посредничи между две страни с оглед интереса им от постигане на конкретна правна сделка. Интересът на другия съконтрагент за участие в подобен договор произтича от нуждата да бъде свързан с друга страна за сключване на конкретна сделка. С оглед осъществяване на целената сделка на търговския посредник се дължи възнаграждение. Договорът е неформален, формата може да е от необходимост само във връзка с доказването – чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК. Определим като консенсуален, за неговото сключване е необходимо съвпадането на две насрещни волеизявления относно съществените му условия, при което и към този момент на съвпадение той се превръща в закон между страните. Функцията на посредника при покупко-продажба на недвижим имот има две проявления – от една страна той се ангажира да намери купувач за определено лице, от втора – да намери продавач за друго лице, като задачата му е да съпостави изискванията на всяко едно от тях, касаещи основните елементи на покупко - продажбата, която е целта на двамата - цената и характеристиките на имота. Във фактическата си дейност, посредникът търси две еднакви едностранни волеизявления, които да съвпадат в своята цялост, респ. в последващ момент да формират договорно правоотношение. Поради неяснотата, касаеща наличието на взаимно подходящи по интерес насрещни предложения, посредникът осъществява отделни и самостоятелни правоотношения с всяка от потенциалните страни, именно посредством т.н. договор за посредничество, в който параметрите на правата и задълженията са определени по такъв начин, че да обслужва в пълна степен интереса и на възложителя, и на изпълнителя.

Да установи факта на сключен неформален договор за посредничество е тежест на ищеца. В изпълнение на доказателствената тежест ищецът е представил протокол за оглед от 31.03.2020 г. Протоколът за оглед съдържа индивидуализация на подписалите го страни, техния подпис /установено с експертното заключение/, както и предмета, за който се сключва, а именно „всички страни признават Успех недвижими имоти ЕООД за търговски посредник и ролята на дружеството за свързването им като страни по предварителен и окончателен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, собственост на собственика-продавач на основание чл. 51 ТЗ“. По-надолу в протокола е посочена продажната цена за имота, уредени са задълженията на собственика, потенциалния купувач и неговия брокер във връзка с предмета на сделката, както и е

уговорена неустойка за тяхното изпълнение. След съобразяване на изложените принципни разбирания и съдържанието на представения по делото протокола въззивният съд намира, че с него се доказва наличието на договор за посредничество, както се твърди. Представеният протокол съдържа необходимите реквизити, за определянето му като договор за посредничество при закупуване на конкретен имот – ателие Г11, в \*\*\*, с възложител ответника Е.М.. Липсата на уговорено в договора възнаграждение не дава основание да се приеме, че липсва съществен елемент от договора, ерго няма сключен такъв, тъй като текста на чл. 51 ТЗ изрично предвижда, че ако няма уговорка за възнаграждение на посредника, се дължи обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни. Договорът е подписан ответника Е.М., поради което не се споделят направените възражения, че няма постигнато съгласие за сключването на такъв договор и за неговите елементи. Изпратеният в последствие по имейл друг договор за посредничество не обуславя липса на съгласие за сключване на предходния неформален договор за посредничество, тъй като с изпращането на този договор страните е могло да изменят или формализират отношенията си, за което обстоятелство не е постигнато съгласие.

Същевременно, тъй като ответникът е физическо лице-потребител по смисъла на пар. 13 ДР на ЗЗП, спрямо договора /типов договор за услуга/ са приложими правилата на ЗЗП в т. ч. и правилата на чл. 147, ал. 1 и ал. 2 ЗЗП.

Съгласно разпоредбата на чл. 143, ал. 1 ЗЗП неравноправна клауза в договор, сключен с потребител, е всяка уговорка в негова вреда, която не отговаря на изискването за добросъвестност и води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца или доставчика и потребителя. В ал. 2 на същата норма е даден неизчерпателен списък на възможни неравноправни клаузи. Законът /чл. 145, ал. 1 и ал. 2/ дава яснота за преценката, която следва да се извърши при определяне на една клауза като неравноправната, а именно като се вземат предвид видът на стоката или услугата - предмет на договора, всички обстоятелства, свързани с неговото сключване към датата на сключването, както и всички останали клаузи на договора или на друг договор, от който той зависи. Преценяването на неравноправната клауза в договора не включва определянето на основния му предмет, както и съответствието между цената или възнаграждението, от една страна, и стоката и услугата, която ще бъде доставена или извършена в замяна, от друга страна, при условие че тези клаузи на договора са ясни и разбираеми. Текстът отговаря на изискването на чл. 4 от Директива 93/13. С решение на СЕС по дело C-453/10 е дадено тълкуване по въпроса за отражение на прилагането на Директива 2005/29 върху Директива 93/13 при използването на „нелоялна търговска практика“. С решението по това дело е даден отговор, че установяването на нелоялния характер на такава търговска практика представлява един от елементите, на които по силата на член 4, параграф 1 от Директива 93/13 компетентният съд може да основе преценката си за неравноправния характер на



договорните клаузи относно цената на отпуснатия на потребителя кредит. Тази констатация обаче не се отразява непосредствено на преценката от гледна точка на член 6, параграф 1 от Директива 93/13 на действителността на сключения договор за кредит. За да е налице нелоялна търговска практика по смисъла на транспониращата норма на чл. 68г, ал. 1 ЗЗП е необходимо наличието на следните кумулативни предпоставки: използването на търговска практика по смисъла на § 13, т. 23 ДР на ЗЗП, свързана с предлагането на стоки и услуги; тази практика да противоречи на изискването за добросъвестност и професионална компетентност и да променя или да е възможно да промени съществено икономическото поведение на средния потребител, когото засяга или към когото е насочена.

Изложените принципни разбирания, отнесени към настоящия случай, изискват на първо място да се прецени дали уговорената между страните неустойка е договорена след изричното предварително обсъждане и съгласие на потребителя по отношение на нейното съдържание, доказването на който факт е в тежест на ищеца. В случай по делото не са налице доказателства, от които да се изведат данни за такова предварително уговаряне на неустойката. За такива доказателства не могат да се приемат изявленията на управителя, тъй като по своя характер те не представляват обяснения на страна, дадени по реда на чл. 175 и следващите от ГПК, защото не са дадени под тази форма, не са дадени в хода на съдебното дирене и с тях се дава информация за изгодни за страната факти, които не намират упора в други доказателства по делото, при което не могат да бъдат споделени противните оплаквания на въззивника ищец в неговата писмена защита. Видно е от представения по делото протокол за оглед, на който ищецът се позовава, за да докаже твърдения неформален договор за посредничество, че същият представлява на първо място протокол за оглед, изготвен по образец. Няма данни по делото този протокол да е бил изпратен на ответника преди датата на огледа, нито данни, че протокол с такова съдържание ще бъде представен за подписване. Самото приемане на клаузата от страна на потребителя чрез подписване на този протокол не означава, че последният е имал възможността да влияе върху тяхното съдържание, а индивидуално уговаряне е налице само тогава, когато потребителят е разполагал с възможността да определя, при преговори с търговеца, съдържанието на съответните клаузи. Потребителят в случая е в положението на по-слаба страна в отношенията си с посредника от гледна точка на степента на информираност – положение, което го принуждава да се съгласява с установените предварително от посредника условия, без да може да повлияе на съдържанието им, с което поведение се нарушават основни принципи, в т.ч. и този на равнопоставеност, на който се основават отношенията. При тези съображения настоящият съдебен състав намира, че ищецът не е изпълнил доказателствената си тежест за този факт, а от там съдът намира, че клаузата е индивидуално уговорена, тъй като потребителят не е имал възможност да се запознае с нея и да влияе върху

съдържанието ѝ.

Настоящият съдебен състав намира, че уговорената клауза за неустойка отговаря и на следващото изискване на закона, а именно да противоречи на изискването за добросъвестност и води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца-доставчик на услуги и потребителя. Противоречието с добросъвестността е изводимо от използването от страна на търговеца на поведение, можещо да се характеризира като нелоялна търговска практика при договаряне на клаузата. Като вид нелоялна търговска практика е определена „заблуждаващата практика“, порочността на която се изразява в това, че подтиква или е възможно да подтикне средния потребител да вземе решение за сделка, което в противен случай не би взел. В конкретния случай ищецът като доставчик на услугата по договора за посредничество е представил за подпис на ответника-потребител протокол за оглед, който сам по себе си съдържа необходимите реквизити, за да се определи като договор за посредничество, заблуждавайки го по този начин за истинския смисъл да постигнатите между тях уговорки. С използваната практика ищецът-доставчик на услуги е въвел в заблуждение ответника, че последният не е подписал само и единствено протокол за оглед, а договор за посредничество, задължавайки се по този договор със заплащането на възнаграждение и неустойка. Използването на нелоялни търговски практики нарушава принципа на добросъвестност, което е изводимо и от забранената за използването на нелоялни търговски практики съгласно на чл. 68в ЗЗП. Използваният подход и сам по себе си нарушава принципа на добросъвестност в отношенията между доставчик и потребител по смисъла на чл. 143, ал. 1 ЗЗП, защото ищецът, възползвайки се от по-силното си положение на информираност относно този вид сделки и съдържанието на протокола за оглед спрямо потребителя, не представя в пълен обем, по ясен и разбираем за последния начин информация, относима към поведението на потребителя и вземането на информирано решение за сключване на договор за посредничество при тези условия. С това поведение се нарушава принципа за добросъвестност, изискващ договарящите страни да преговарят и сключат договор при ясно определени за тях условия. Според въззивния съд използваната практика на предоставяне за подпис на протокол за оглед, който в действителност съдържа реквизити на договор за посредничество, е довела до сключване на договор за посредничество, който иначе не би бил сключен от страна на ответника среден потребител. Среден потребител е лице, което е добре информирано за обичайните търговски практики, като критерия следва да се прилага при баланс между засилената защита на потребителите, каквато е уредена в правото на ЕС и насърчаването на свободната търговия. В случая лицето не може да се счита за надвишаващ категорията среден потребител, тъй като използваната практика не е сред обичайните за свободата на търговия. Изводът, че подхода на търговеца, довел до сключване на договор за посредничество, който иначе не би бил сключен от страна на ответника, е обоснован с

последващото поведение на ответника, който на първо място е отказал да официализира отношенията си с ищеца чрез подписване на документ, наименуван „договор за посредничество“, а също така и със сключването на сделка за процесния имот без участието на ищеца. Използването на практика като настоящата за сключване на договор за посредничество е довело до значително неравновесие между правата и задълженията на страните по договора, тъй като задължения по него и санкция за тяхното неизпълнение са предвидени само за потребителя-ответник в намерилата изразение на тази практика спорна клауза за неустойка.

По изложените мотиви настоящият съдебен състав намира, че уговорената клауза за неустойка по неформален договор за посредничество е неравноправна по смисъла на чл. 143, ал. 2, т. 19 и/или 20 във връзка с ал. 1 ЗЗП и като такава е нищожна на основание чл. 146, ал. 1 ЗЗП, поради което плащане по нея не се дължи. Използваната практика, намерила отражение в обсъжданата клауза, не позволява на потребителя да има яснота относно вида и характера на отношенията си с търговеца и да прецени икономическите последици от сключването на договора.

Направения извод за нищожност на неустойката на посоченото основание прави ненужно обсъждането на останалите възражения за нейната нищожност и прекомерност.

Необходимо е обаче да се отбележи, че дори клаузата за неустойка да не бе приета за нищожна, то искът отново би бил неоснователен, но на друго основание. Както се посочи по-горе, претендиращият неустойката по договора също трябва да изпълнил задълженията си по него. В конкретния казус ищецът не е представил доказателства за изпълнение на задължението си по този неформален договор за посредничество. Във въззивната жалба и писмената защита ищецът е навел твърдението, че задълженията си по договора са изпълнени с провеждането на оглед за измота и с търсеното от ответника съдействие за изпращане на документи. Въззивникът-ищец обаче не е изложил твърдения и не е представил доказателства той самият да е осъществил контакт между страните по сделката за покупко-продажба – ответника-купувач и продавача, какъвто именно е предмета на договора. Няма данни по делото на този оглед да е присъставло дружеството-продавач или негов представител. Няма данни /а и твърдения/ за осъществено посредничество за сключване на сделката, за изготвянето на предварителен или окончателен договор и други. След огледа, всички усилия за осъществяването на сделката и за снабдяване с необходимите документи, както и за изповядване на сделката, са били осъществени, без посредничеството на ищеца, което се доказва от приложената по делото кореспонденция между страните по делото, от която е видно, че въпреки поисканото съдействие за изпращане на изброените документи от страна на ответника към ищеца, те не са изпратени. Исканото съдействие от страна на ответника към въззивника ищец за изпращането на документи, нужни му за сделката, не може да се приеме за изпълнение на договора от страна на въззника-

ищец, защото от доказателствата по делото е видно, че такива документи не са били предоставени, ерго възникът-ищец не е отговорил на търсеното му съдействие, въпреки наличието на такава договореност.

В отговор на направеното възражение от въззивника-ищец, че първоинстанционният съд по отношение на крайния си извод за намаляване на неустойката се е позовал на липса на доказателства за сключен договор за посредничество с продавача и присъствието му на огледа, следва да се отбележи, че това не е бил решаващият мотив на съда да намали неустойката, по която причина възражението е неоснователно. По повод на поисканото допускане до разпит на един свидетел за тези факти, въззивният съд се е произнесъл по него, отхвърляйки го както с мотива наличието на противоречие по чл. 164, ал. 1, т. 3, предл. 2 ГПК, така и с преклузията на твърдените факти, а от там и на исканото доказателство за тяхното установяване, след като наличие на договорна обвързаност от този вид между ищеца и продавача не са били въведени своевременно с исковата молба или в първото съдебно заседание, а една позоваване на тях има с молба пред въззивния съд.

Изложените мотиви дават основание атакуваното решение да бъде отменено в частта, с която по предявеният от "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД иск по чл. 92, ал. 1, предл. 1 и чл. 86 ЗЗД ответникът Е.М. е осъден да заплати на дружеството-ищец сумата от 2100 евро, представляваща неустойка в размер на 3% от посочената в протокол от 31.03.2020 г. офертна цена /а именно за сумата, на която се е изповядала сделката/ - 70000 евро, ведно с лихвата за забава, считано от датата на подаване на молбата за обезпечаване на бъдещ иск – 28.07.2020 г, до окончателното изплащане на вземането, и да бъде постановено ново, с което искът за тази сума да бъде отхвърлен. В останалата отхвърлителна част обжалваното решение следва да бъде потвърдено, по различни от изложените от районния съд мотиви, обективирани по-горе в настоящия съдебен акт, които водят до същия краен извод за отхвърляне на иска.

#### **По разноските:**

При този изход на спора разноски се дължат на ответника Е.М. за двете съдени инстанции. Претендирани са своевременно разноски за държавна такса пред въззивния съд в размер на 82,15 лева и разноски за адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство в размер на 1180,00 лева, за заплащането на което са представени и доказателства. Срещу претендирания размер на адвокатско възнаграждение е направено възражение за прекомерност, което съдът намира за основателно, защото размерът му надвишава в по-голяма степен минимума по чл. 7, ал. 2, т. 2 от наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, поради което същото следва да бъде присъдено в по-малък от поискания размер, а именно за сумата от 740,72 лева.

Изохода на делото налага преразглеждане на дължимите пред районния съд разноски, възложени в тежест на въззивника-ответник Е.М., в която част обжалвания

съдебен акт също следва да бъде отменен. Направените и претендирани разноси пред първоинстанционния съд от въззивника-ответник са присъдени съразмерно на отхвърлената част от иска. С оглед пълното отхвърляне на иска се дължат допълнително разноси в размер на 665,25 лева, представляващи депозит за вещо лице и адвокатско възнаграждение съобразно отхвърлената част от иска.

Мотивиран от изложеното по-горе и на основание чл. 271, ал. 1 ГПК Окръжен съд - Враца, в настоящия съдебен състав

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** решение № 260198 от 01.12.2021 г., постановено по гр.д. № 1271/2020 г. по описа на Районен съд – Бяла Слатина, **В ЧАСТТА**, в която Е. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*, е осъден да заплати на "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\*, представлявано от управителя Р. М. С., сумата от 2100 евро /с левова равностойност 4107,24 лева/, представляваща неустойка в размер на 3% по неформален договор за посредничество от 31.03.2020 г. /формално озаглавен "Протокол за оглед"/ върху офертна цена /сумата, на която се е изповядала сделката/ - 70000 евро, ведно с лихвата за забава, считано от датата на подаване на молбата – 31.08.2020 г. /подадена в РС-София/ до окончателното изплащане на вземането, **както и** направените по делото разноси в общ размер на 1524,69 лева съразмерно с уважената част от иска, и вместо него **ПОСТАНОВЯВА**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\*, представлявано от управителя Р. М. С., иск по чл. 92, ал. 1, предл. 1 и чл. 86 ЗЗД за осъждането на Е. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*, да му заплати сумата от 2100 евро, представляваща неустойка в размер на 3% по неформален договор за посредничество от 31.03.2020 г. /формално озаглавен "Протокол за оглед"/ върху офертна цена /сумата, на която се е изповядала сделката/ - 70000 евро, ведно с лихвата за забава, считано от датата на подаване на молбата – 31.08.2020 г. /подадена в РС-София/ до окончателното изплащане на вземането.

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 260198 от 01.12.2021 г., постановено по гр.д. № 1271/2020 г. по описа на Районен съд – Бяла Слатина в останалата му част.

**ОСЪЖДА** "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\*, представлявано от управителя Р. М. С., да заплати на Е. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*, направените от него разноси пред въззивния съд за държавна такса в размер на 82,15 лева и за разноси за адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство в размер на 740,72 лева.

**ОСЪЖДА** "УСПЕХ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ" ЕООД, ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\*, представлявано от управителя Р. М. С., да заплати допълнително на Е. И. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес гр. \*\*\*, направените от него

разноски пред първоинстанционния съд за депозит за вещо лице и за адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство в общ размер на 665,25 лева.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба при условията на чл. 280, ал. 1 и ал. 2 ГПК пред ВКС на РБ в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_