

РЕШЕНИЕ

№ 2929

гр. Пловдив, 05.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на тридесети май през две хиляди двадесет и втора
година в следния състав:

Председател: Деян Ст. Вътов

при участието на секретаря Тания Г. Ангелова
като разгледа докладваното от Деян Ст. Вътов Гражданско дело №
20205330116797 по описа за 2020 година

Предявени са обективно съединени осъдителни иски на В. А. К., ЕГН *****, с адрес: *****, чрез адв. И., против Н. В. Н., ЕГН *****, адрес: ***** за осъждането на ответника да заплати на ищеца възнаграждение по договор за посреднически услуги за покупката на недвижим имот от 08.05.2020 г., в размер на 21 122,93 (двадесет и една хиляди сто двадесет и два лева и 93 ст.) лева, обезщетение за забава в размер на законна лихва в размер на 1056,10 (хиляда и петдесет и шест лева и 10 ст.) лева за периода от 18.06.2020 г. до 14.12.2020 г., ведно със законната лихва върху главното задължение от датата на исковата молба до окончателното изплащане, както и сумата от 1 000 (хиляда) лева, част от сумата 56 327.82 лева, представляваща неустойка по чл. 12 на договора от 08.05.2020 г.

В исковата молба се твърди, че ищецът към момента е едноличен собственик на агенция за недвижими имоти. През май 2020 година страните се свързали, като ответникът изявил желание да му се съдейства за намирането на поземлен имот с цел покупка. Така на 08.05.2020 г. страните сключили договор за посредничество за покупката на имот с идентификатор *****. Твърди се, че след като ищецът свързал ответника със собственика на имота се стигнало до неговата продажба на управляваното от ответника юридическо лице „Диамант дент център“ ЕООД. Сделката е обективирана в нотариален акт, вписан в СВ-гр. Пловдив под №*****. Върху имота е учредена и договорна ипотека. Ищецът сочи, че е взел участие в преговорите за уточняване продажната цена на имота, че е свързал страните по сделката, както и че не бил известен за сключването на договора за покупко-продажба. Ответникът от отказал да му заплати дължимото по договора възнаграждение, в размер на 1,5 % от левовата равностойност на продажната цена на имота, посочена в договора за посредничество, която е в размер на 719 999 евро, като възнаграждението възлиза на 21 122,93 лева. Твърди се, че ищецът отправил поканата за плащане, връчена на 05.10.2020 г., считано от когато се дължи лихва за забава. Изложено е, че по силата на чл. 12 от договора за посредничество, ответникът е поел задължение да заплати неустойка в размер на 4 % от сумата, посочена като продажна цена по договора за посредничество, в случай, че извърши

сделка чрез трето свързано с него лице или предостави информация за имота на друго лице. Твърди се, че ответникът е закупил имота чрез своето дружество „Диамант дент център“ ЕООД, поради което е предявен частичен иск за сумата от 1 000 лева, част от 56 327.82 лева – размера на неустойката. Иска се уважаване на предявените иски и присъждане на разноски.

Ответникът Н. В. Н., ЕГН *****, представляван от адв. В., възразява по допустимостта и оспорва предявените иски. Сочил, че на 29.04.2020 г. по повод публикувана обява в интернет, се свързал с дружеството „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, представено от брокера В.К. – ищец по предявения иск. След проведен телефонен разговор, проявил интерес относно предлагания имот. Брокерът К. споделил, че собственикът на имота живее извън град П. и може да се опита да разговаря за среща с него. По повод искането за повече информация, ищецът заявил, че собственикът ще обясни всичко. Ответникът настоял за информация относно статута на имота и наличието на изготвен ПУП, строително разрешение и документ за собственост, но ищецът не разполагал с тази информация. След няколко дни ищецът съобщил, че продавачът може да осъществи среща на 08.05.2020г. Ответникът попитал дали ще може преди това отиде на оглед на имота, а ищецът му отвърнал, че след срещата с продавача, ще направят оглед. Ответникът попитал дали може да издаде фактура за т.нар. „комисионна“ от името на дружеството „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, което представлявал ищецът, но той отговорил, че това ще бъде малко трудно, но щял да измисли нещо. Ответникът поискал да предостави данните на своето дружество за изготвяне на фактурата, но ищецът го уверил, че само трите имена са нужни засега и после, ако има сделка ще изиска данните на дружеството. На 08.05.2020 г., ищецът заявил, че трябва да се видят за половин час преди срещата с продавача, за да подпишат документи. Ответникът поискал разяснение за какво става въпрос, а ищецът обяснил, че това е протокол за срещата. Малко преди срещата бил предоставен процесния договор за посредничество. Ответникът сочил, че е попитал защо получава 30 минути преди срещата договор, който не е видял предварително. В отговор бил уверен, че това е стандартна процедура и този договор не е важен за сделката. Попитал защо не е посочено дружеството му „ДИАМАНТ ДЕНТ ЦЕНТЪР“ ЕООД като ВЪЗЛОЖИТЕЛ и защо не фигурира името на агенция „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД като ИЗПЪЛНИТЕЛ, а в отговор ищецът му казал, че това нямало значение. Относно плащането попитал дали, ще трябва да плати комисионна върху сумата, която е отбелязана в договора, ако продажната цена на имота е по-ниска, а ищецът казал, че ще се разберат, нека първо да се срещнат с продавача.

Ответникът възразява, че му се наложило да подпише договора в медицинския център „Диамант Дент Център“, намирайки се в гр. *****, където работи като лекар по дентална медицина, без да е имал време да го осмисли, тъй като излизал от операция и бих облечен още с медицинско облекло, преоблякъл се и тръгнали на срещата. Счита, че действителната воля на страните при сключване на договора за посредничество от 08.05.2020 г. е била страни по него да бъдат „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, ЕИК 204093146, в качеството на ИЗПЪЛНИТЕЛ и представляваното от ответника дружество „ДИАМАНТ ДЕНТ ЦЕНТЪР“, ЕИК 204159123. в качеството на ВЪЗЛОЖИТЕЛ, а не както са посочени в договора физическите лица **** Н.Н.- ВЪЗЛОЖИТЕЛ и В. А. К. - ИЗПЪЛНИТЕЛ. С оглед на това се развиват доводи за недопустимост на производството. Предявените иски се оспорват по основание и размер. В този аспект се възразява, че след подписването на договора за посредничество от 08.05.2020 г., страните се отправили към мястото на срещата с продавача, осъществена в ресторант. От разговор с продавача, ответникът разбрал, че парцелът не е в регулация и няма одобрен ПУП, че има проблем с достъпа към него, като част от терена е за улична регулация. Цената не била коментирана, тъй като ответникът нямал никаква информация за имота, а собственикът заявил, че ще предостави документи и ще коментира цената, ако ответникът осигури финансиране и е сериозен. Изложено е, че ищецът не проявил никаква инициатива на срещата и не казал нито дума. Той стоял на масата

безучастно. Ответникът споделил, че продажната цена е висока и ще разговаря с банка за осигуряване на средства за финансиране на покупката. Ищецът споделил, че срещата е минала чудесно и той си е свършил перфектно работата. Ответникът го помолил за съдействие относно цялата документация, но той заявил, че ответникът първо трябва да отиде до банката да иска пари и после да му се обади. Твърди се, че след като си разменили телефонните номера с продавача, ответникът установил, че вече имал телефонния номер на продавача г-н Б., тъй като на 25.04.2020 г. попаднал на обява публикувана от продавача в сайта imot.bg относно същия имот с идентификатор *****по КККР, с площ на имота: 2706кв.м., с цена на предлагания имот от *****. По повод публикуваната обява на 04.05.2020 г. осъществил телефонен разговор с продавача, като в разговора той съобщил, че не живее в гр. П., и че към края на седмицата могат да се срещнат. Твърди се, че тъй като ответникът вече е бил намерил и обявата публикувана от агенция „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, за имот със сходни параметри -2700кв.м. и обявена продажна цена в размер на 719 999 EUR, но с включен ДДС, приел, че се отнася за друг имот и проявил интерес и към него именно поради по-ниската цена. Счита, че е бил въведен в заблуда от ищеца като представител на агенция „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, който му представил за подпис договор за посредничество за имот - за който вече е имал информация, че се предлага на пазара от собственика на имота г-н Б.. В обявата публикувана от агенцията е посочена площ на имота от 2700кв.м., а в обявата публикувана от собственика на имота е посочена реалната площ от 2706кв.м. Обосновава се, че посочвайки различна от реалната площ и различна цена на имота с публикуваната обява от агенция „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, се е целяло да се въведат в заблуда потенциални купувачи, че публикувания имот в обявата имот е друг. Възражава, че ако е знаел, че договорът за посредничество се отнася за един и същ имот, никога не би положил подписа си върху него.

Твърди, че след близо седмица след срещата, се свързал с банков консултант, с оглед отпускането на кредит, за което било необходимо да се представят набор от документи. Обадил се на ищеца и предал информацията за необходимите документи. Той му казал, че трябвало да убеди продавача да предостави документите, като го излъже, че е одобрен за кредит. Ответникът се обадил на продавача и му обяснил, че с оглед разглеждането на искането за кредит ще трябва да се представят документи за актуалното състояние на имота. Той се съгласил. Продавачът свързал ответника с ****а, която му обяснила, че е внесено предложение за ПУП, което е отхвърлено и сега предстои внасяне на ново такова, като имотът все още не е регулиран. Представила протокол на Експертен съвет по устройство на територията при община Пловдив, скица-предложение за нов ПУП и скица на имота. След преговори с банката ответникът получил отказ за исканата от сума от 700000 евро. Банката предложила за финансиране под формата на ипотечен кредит в размер на 500 000 лв. за закупуване на имота и друг кредит в размер на 125 000лв. за заплащане на ДДС. Ответникът се свързал с продавача и му предложил сумата от 750 000 лева, но той категорично отказал. Обадил се на ищеца, като го помолил да се свърже с продавача и да го убеди, че с проблемите които има, имотът няма как да бъде продаден на тази цена и да приеме предложената. Ищецът подигравателно му отвърнал с думите: „Къде си тръгнал без пари да купуваш такива скъпи имоти?" Афектиран от поведението на ищеца, ответникът прекратил разговора.

В началото на месец юни продавачът се обадил, че е размислил и няма време да чака урегулирането на имота, като е съгласен на продажна цена от 750 000 лв. със ДДС. Ответникът сочи, че веднага предприел действия, като получил одобрение за финансиране от банката. Получил списък с документи, които трябвало да представи пред банка. Част от документите трябвало да бъдат изготвени от неговия счетоводител, а друга представени от продавача: нотариален акт, удостоверение за липса на данъчни задължения и данъчна оценка. Едно от изискванията на банката било свързано с организиране на проучване на пазара на недвижими имоти, с оглед неговата оценка. В тази връзка се възражава, че

последното е задължение на изпълнителя съгласно чл. 7 от договора за посредничество. Ответникът се обадил на ищеца отново с молба да бъде изготвено това проучване, като изискуем критерий за сделката. Той отговорил, че има фирми за тази цел и ще трябва да се свърже с тях, като той не може да изпълни това. Ответникът се свързал с банковия си консултант, който го насочил към фирма „АМРИТА“. Твърди се, че след снабдяването на всички нужните документи, само и единствено от ответника, без никакво съдействие от страна на изпълнителя, ответникът защитил отпускането на кредит пред банката. След одобрението, ответникът се свързал с продавача за подписването на предварителен договор - едно от условията на банката. Той му казал да изготви такъв и да му го изпрати. Ответникът се свързал с ищеца и поискал да изготви предварителен договор, но той отговорил, че трябва да си избере нотариус и да се разбере с него да изготви предварителен договор. Ответникът се свързал с нотариус, който изготвил предварителен договор срещу съответното заплащане. След подписването на предварителния договор, ответникът организирал изповядване на сделката на 18.06.2020 г. Обадил на ищеца и го уведомил, че ще има изповядване на сделката на съответната дата, а той отговорил, че след сделката трябва да се срещнат, за да си получат парите, тъй като всичко бил свършил перфектно.

Възразява се, че процесният договор за посредничество, включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съглашение между страните по сделка, съдействие, проучване на цени, снабдяване с информация и документи за имота, като е нужно е посредникът непосредствено участва в преговорите по сделката. Акцентираща се, че в настоящия случай контактът между страните по сделката е осъществен по-рано от сключването на договора за посредничество. Възразява се, че ищецът е неизправната страна, тъй като не е изпълнил поетите задължения визирани чл.1, чл.7. чл. 8, чл.9 от договора, че по никакъв начин не е съдействал за намиране на продавач за имота, за проучването на пазара на недвижими имоти, че не е осъществил преговори за намаляването на цената, не е съдействал при изготвянето на предварителния договор за покупко-продажба имота, не е съдействал при набавянето на необходимите документи, свързани с продажбата. Ответникът сочи, че никога не е извършвал оглед с участието на ищеца. Възразява за нищожност на договора за посредничество, поради нарушения на разпоредбите на чл. 143 от ЗЗП, липса на съгласие, противоречие с добрите нрави и привидност, базирана на това, че ответникът вече съм имал информация относно въпросния имот. Възразява, че не е ясно как се формират размерите на комисионната и неустойка. Възразява за нищожност на клаузите на чл. 10. чл.11, чл.12 поради противоречие с разпоредбите на ЗЗП. Възразява, че ищецът е целял да въведе в заблуждение ответника относно това за кой имот се отнася договора за посредничество. Изложени са подробни съображения относно правната квалификация на предявените искове. Отделно, се възразява, че дружеството „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, където ищецът В.К. полага, или е полагал труд, извършва нелоялна търговска практика.

Съдът, като съобрази наведените от страните твърдения, оспорвания, доводи, възражения и доказателствата по делото, преценени по чл. 235, ал. 2 ГПК, приема, че предявените искове са допустими, но неоснователни, като съображенията за това са следните:

С изготвения и обявен за окончателен проект на доклад по делото съдът отхвърли наведените от ответника възражения за недопустимост на предявените искове, по съображения изложени в доклада по делото, които не е нужно да бъдат преповтаряни; даде правна квалификация на предявените искове и на наведените от ответника възражения, както и разпреди доказателствена тежест.

В случая са предявени искове с правна квалификация по чл. 51 ТЗ и чл. 86, ал. 1 ЗЗД, които се явяват обуславящ обусловен, както и частичен иск с правна квалификация чл. 92 ЗЗД за заплащането на неустойка. Съдът предостави възможност на ищеца да конкретизира вида на неустойката – т.е. дали става въпрос за неустойка, която се дължи наред с

изпълнението или за неустойка вместо изпълнение, като ищецът не се възползва от дадената възможност. Относно правната характеристика на предявените иски и тяхното съединяване, следва да се приеме, че искът за неустойка е предявен като кумулативен, като съдът дължи произнасяне по всеки един от трите иска. Въпросът, дали неустойка се дължи вместо изпълнението или наред с изпълнението, е по съществото на правния спор.

Наведените от ответника възражения по действителността на договора за посредничество, съдът квалифицира като възражения за унищожаемост на договора, с оглед твърденията за погрешно протекъл познавателен и волеви процес при неговото сключване. Тук следва да се подчертае, че процесният договор е сключен между физически лица, поради което са неприложими разпоредбите на Закона за защита на потребителите. За да е налице потребителски договор е необходимо едната от страните да е търговец, а другата физическо лице, какъвто не случаят. Ето защо съдът намира за изначално неоснователни доводите на ответника за нарушение на разпоредбите по ЗЗП, поради което и няма да ги коментира в своето съдебно решение.

Съдът напомня, че според правилото на чл. 146, ал.1, т.2 ГПК докладът по делото съдържа правната квалификация на възраженията на ответника, като съдът не обвързан от посочената от страните. Правната квалификация на наведените от твърдения, обуславящи права, но също и на оспорванията сочещи на правоизключващи възражения, е служебно правомощие и задължение на съда, с оглед правилното приложение на материалния закон. Ето защо с изготвения проект за доклад по делото съдът квалифицира наведените от ответника възражения за недействителност на договора като възражения за неговата унищожаемост, като, по аргумент от чл. 32, ал. 3 ЗЗД, унищожаемостта може да бъде наведена и чрез възражение срещу страната, претендираща изпълнение по унищожаване договор.

За изясняване на фактическата страна на правния спор са приети писмени доказателства, изискани са обясненията на страните и са обявени за безспорни и ненуждаещи се от доказване определени факти. Въпреки положените процесуални усилия по делото не бе разпитан продавачът по сделката, предмет на посредническия договор.

Ищецът излага лаконична фактическа обстановка, която се свежда до това, че с ответника са сключили договор за посреднически услуги за покупката на недвижим имот, че ответникът е закупил имота, но не в лично качество, а чрез свое юридическо лице, поради което дължи възнаграждение и обезщетение за забавено изпълнение, както и неустойка, предмет на предявения частичен иск. В отговора на исковата молба се излагат твърдения за една много по-детайлна картина на развилите се между страните отношения, в т.ч. обстоятелствата, при които е сключен процесният договор, мотивите и правните последици, които са очаквали страните. Възражава се, че този договор или не обвързва страните, или че ищецът е неизправна страна по него, с които доводи се иска отхвърляне на исковата претенция.

Съдът дава вяра на изложената от ответника фактическа обстановка, кредитира неговите обяснения като логични, последователни и непротиворечащи на приетите по делото писмени доказателства, а също така и като издържани на база правилата на опитността, логиката и здравия разум.

Обобщени фактическата обстановка по делото е следната:

Ответникът е искал да закупи недвижим имот – парцел в гр. П. за строеж на дентален център, за който факт страните не спорят. Логични са твърденията на ответника, че покупката на терена и изграждането на денталния център е следвало да се осъществи не от него като физическо лице, а чрез юридическото лице, на което той е собственик на капитала и управител. Съдът напълно кредитира това твърдение, тъй като денталният център представлява лечебно заведение за извънболнична помощ по смисъла на чл. 8, ал. 1, б. „в“ от Закона за лечебните заведения, поради което, и по аргумент от чл. 3, ал. 1 от Закона за

лечебните заведения, правноорганизационната му форма е единствено като юридическо лице. Физическите лице не могат да осъществят подобен вид дейност, респ. недопустимо е да притежават заведение, което да бъде регистрирано по Закона за лечебните заведения като дентален център. През 2020 г. ответникът започнал да следи пазара на недвижими имоти в интернет пространството, като попаднал на обява за продажбата на недвижим имот, предлаган от физическо лице – продавача Б., с когото установил контакт преди датата 08.05.2020 г., когато е сключен процесният договор. Натъкнал се и на обява за продажба на сходен имот, обаче, с различна квадратура и на по-ниска цена. Имотът бил презентирал от агенция за недвижими имоти „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, в която агенция по това време работел ищецът – обстоятелство, което е обявено за безспорно по делото. Именно ищецът В.К. е посочен в обявата като лице контакт – брокер, което се установява и от приетите по делото писмени доказателства (л.33). Така ответникът Н. се свързал с ищеца К., от когото поискал информация за техническите характеристики на имота и неговите параметри. Може да се допусне, без последното да е от съществено значение за изхода на делото, че ищецът, или представител на агенцията за недвижими имоти, също се е свързал с физическото лице, собственик на презентирания имот, посредством направената от това лице обява, като на свой ред е презентирал имота с известна промяна в параметрите, с оглед набавяне на клиенти, като не е доказано по делото дали изобщо агенцията за недвижими имоти е получила съгласието на собственика. Съмнението, че имотът може и да е предлаган без знанието на неговия собственик се подкрепя включително и от приетите по делото писмени доказателства, в т.ч. изготвен от нотариус констативен протокол, от който е видно, че дори и след като представляваното от ответника дружество е закупило имота, същият продължава да се презентира от агенция за недвижими имоти „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, с която е бил свързан ищецът. Може да се допусне, както твърди ответникът, че ищецът не е бил в състояние да даде по-подробна информация за имота, предлаган от него, именно защото не е разполагал с такава от собственика. Отказът на ищеца да даде информация е възпрепятствал правилната преценка на ответника дали става въпрос за обява за същия имот, за който е вече е бил получил информация, че се предлага на пазара, като в по-ранен момент е установил контакт със собственика на имота. След проведен разговор, ищецът заявил, че ще инициира среща между ответника и подавача, както и оглед на имота.

Установява се, че на 07.05.2020 г. деня преди срещата, ищецът е изпатил в 18,49 часа проект за договор по Viber на ответника (л.101), като няма данни дали ответникът е прочел съобщението и кога е станало това. Видно е от представената по делото електронна кореспонденция, че ответникът не е върнал съобщение на ищеца във връзка с изпратения договор, като преди това не е отговорил и на обаждането на ищеца от 18,32 часа. Ето защо съдът кредитира обясненията на ответника, че се е запознал със съдържанието на договора непосредствено преди срещата с продавача. Кредитира и обясненията, че е бил изненадан от съдържанието на договора, най-вече от това, че в договора като възложител и изпълнител са посочени ответникът – Н. и ищецът – К., в качеството им на физически лица. Съдът намира, че отговарят на истината твърденията, че ответникът е бил поставен пред избор или да подпише процесния договор, или да се провали организираната среща с продавача на недвижимия имот. В подкрепа на това са фактите, че между страните не е налице спор, относно часа и мястото на сключване на договора, респективно, че срещата с продавача е проведена същия ден – 08.05.2020 г.; обстоятелството, че ответникът е нямал правен интерес да сключи договор за посреднически услуги, и то на значителна стойност – 21 122,93 лева, определена като константна величина – 1,5 % от продажната стойност на имота, посочена в договора за посреднически услуги, в качеството си на физическо лице. На първо място няма юридическа логика и разумно обяснение покупката на имот за строеж на лечебно заведение да бъде осъществена от физическо лице, с оглед ограниченията на Закона за лечебните заведения, а и напълно логично е посоченото от ответника, че той е искал да се издаде фактура от агенцията за недвижими имоти, с оглед ползването на данъчен кредит. Не без

значение е и обстоятелство, че ищецът е презентирал имота не в качеството си на физическо лице, а като лице, представител на агенция за недвижими имоти.

Безспорно се установява, че на 08.05.2020 г. страните са сключили процесния договор в качеството си на физически лица, като съдържанието на договора не се оспорва, в това число и извършената в него с химикал добавка.

Съдът намира, че договорът е унищожаем на основание чл. 29 ЗЗД поради измама, като до този извод съдът достига както посредством развите се между страните преддоговрни отношения, така и изводимо от съдържанието на самия договор, поетите с него права и задължения, включително правното качество на договарящите страни и тълкуване на тяхната воля. В правната доктрина и съдебната практика няма спор, че гражданскоправна измама по чл. 29 ЗЗД е налице при погрешно протекъл мотивационен процес, когато едната страна умишлено е поставила другата в заблуждение. Заблуждението е невярна представа, създадена умишлено от насрещната страна, чрез **изопачаване на действителността** или **нейното премълчаване**, когато тя трябва да бъде съобщена на другата страна, като именно в резултат на тази умишлено създадена или поддържана невярна представа е сключена сделката. Основен критерий за наличие на предпоставките по чл. 29 ЗЗД е това, че измамата като основание унищожаемост на сделките, следва да е опорочила волята на лицето до степен, че ако последното би действало съзнавайки действителното положение, никога не би сключило сделката. Съдебната практика, обективирана в *решение № 532 от 29.08.2003 г. по гр. д. № 1142/2002 г., II г.о. на ВКС*, която напълно се споделя и от настоящия съдебен състав, приема, че измама е налице когато страна си дава ясна сметка за съдържанието на сключения договор, но другата страна я е въвела в заблуждение относно правните последици на сделката, т.е. че последиците на така сключения договор **няма да настъпят** (съществуващо право няма да се измени или погаси или субективно право няма да възникне или няма да бъде упражнено), или **ще настъпят други последици** (страната ще получи още нещо или нещо друго).

По мнение на настоящия съдебен състав в разглежданата хипотеза са налице основанията на чл. 29 ЗЗД, които се установят чрез верига от доказателства, които сочат на единствен възможен извод, че ответникът не би сключил процесния договор, ако не е бил заблуден от ищеца относно правните последици на договора, неговата юридическа стойност и характера на поетите задължения от изпълнителя, т.е. ако е бил наясно срещу каква престация се дължи предвиденото в договора плащане и какво може да очаква насреща.

Страните сключили по договор, за който ищецът твърди, че представлява договор за посреднически услуги. Уредбата на договора за посреднически е регламентирана в чл. 49 и сл. Търговския закон, като за този вид договори е характерно, че задълженията на посредника се изчерпват с осъществяване на контакт между страните по сделката, срещу което има право на възнаграждение. По правило, и по аргумент от чл. 49 ТЗ, посредникът е лице, което извършва търговска дейност по занятие, т.е. търговец по смисъла на Търговски закон, а не физическо лице. Физическите лица, които съдействат на други лица за сключване на договори, предоставяйки им информация не са нито търговци, нито посредници. Договорът за посреднически услуги се сключва от лице, което е склонно да плати определена парична сума на друго лице – професионалист (посредник), което използвайки своята опитност и професионална компетентност, а и познавайки пазара, съдейства за сключване на правна сделка с определени параметри. Основанието на договора се сключва в това, че без знанията и уменията на посредника, страната не би сключила изгодна сделка с лице, с което би я е свързал посредникът, защото не е в състояние, или пък не желае да вложи време, усилия и ресурси в намирането на потенциален съдоговорител, за да си набави икономическата облага, която търси. На посредника се дължи възнаграждение когато е изпълнил своите задължения по договора, полагайки дължимата грижа. Посредникът не дължи друго освен свързването на двете страни, като нито носи отговорност за

изпълнението на взаимните права и задължения между тях, нито следва да съдейства за сключването на сделката, когато същата изисква квалифицирана форма за действителност и прочее. Уредбата на договора за посредничество не случайно е поместена с Търговския закон, именно защото това е дейност, която се от лица – търговци. Няма правна пречка договор за посреднически услуги да се сключи и от физически лица, но тогава за този договор ще се прилага общата уредба на Закона за задълженията и договорите, а не тази на Търговския закон.

В процесния случай не може да се приеме, че ответникът си е давал сметка за правните последици на договора, който е сключил с ищеца, именно защото е бил въведен в заблуждение относно характера на подписаното съглашение. Гражданското законодателство се опира на два основани принципа – забрана на неоснователно обогатяване и принципът, че страните следва действат добросъвестно, като нарушението им намира отражение в редица общи и специални разпоредби. При воденото на преговорите и сключването на договорите страните трябва да действат добросъвестно – чл. 12, ал. 1 ЗЗД, като е недопустимо едната страна да премълчи или представи превратно факти, които са от съществено значение за формиране волята на насрещната страна. Ако волята на насрещната страна е опорочена до степен, при която не би сключила договора, то налице е хипотезата на чл. 29 ЗЗД.

В този контекст, съдът изцяло кредитира обясненията на ответника, че същият вече е разполагал с контактите на продавача на недвижимия имот, както и че ищецът не му представил техническите характеристики на предлагания имот. Ето защо за него е било безпредметно да се обърне към агенция за недвижими имоти, която да го свърже със собственика. Ответникът се е свързал с ищеца, който се афиширал в интернат пространството като брокер, работещ в агенция за недвижими имоти, не за друго, а защото в обявата на агенцията имотът се е различавал по площ и цена от обявата, направена от неговия собственик-продавач. Основателни са възраженията, че, ако ответникът е знаел, че става въпрос за един и същ имот, не би ползвал услугите на брокер. Същевременно по делото няма доказателства ищецът да е предоставил каквато и да било информация относно характеристиките на предлагания имот, т.е. ответникът е нямал възможност да прецени дали е осъществил контакт със собственика на същия имот. Самото сключване на процесния договор е осъществено, чрез премълчаване на факти от страна на ищеца и уверението му, че този договор е без правни последици. Това обстоятелство се подкрепя от това, че договорът е сключен между страните по делото в качеството им на физически лица, а за ответника не съществува разумна причина да договоря като физическо лице по изтъкнатите от съда съображения за ограниченията, предвидени в Закона за лечебните заведения и ползването на данъчен кредит. Съдът кредитира обясненията, че ответникът е бил уверен, че това е стандартна процедура, във връзка с документите а оглед на имота. Отделно, договорът е представен тридесет минути преди срещата с продавача, като съдът намира алогично договор на значителна стойност да бъде сключен с лека ръка, без предварителна преценка на поетите с него взаимни права и задължения. В обясненията си ищецът признава, че договорът е сключен непосредствено преди срещата с продавача, като на самата среща сочи, че ответникът подробно обяснявал плановете си за изграждане на дентален център. Обосновано може да предположи, че ответникът още преди сключването на договора е дал информация на ищца какъв имот търси, с каква цел и в какво правно качество, т.е. ищецът е знаел, че се намира в преддоговорни отношения с представител на юридическо лице, но въпреки това е настоял договорът да се подпише между физическите лица. Съдържанието на договора е подготвено от ищеца, като този факт се установява от приетите по делото писмени доказателства - копие от изпратения по Viber файл.

Ответникът признава, че, въпреки че на срещата с продавача е установил, че разполага с неговия телефонен номер, е приел да заплати комисионна на ищеца, ако сделката бъде сключена. Съдът намира за основателни възраженията на ответника, че това му съгласие, е продиктувано от правните очаквания, че ищецът ще подготви всички

документи, ще му съдейства по изясняване правния статут на имота, ще изготви оценка, ще помогне при кандидатстването за отпускането на банков кредит и прочее. Тези правни очаквания съдът намира за обясними с оглед поетите от ищеца задължения, визирани чл.1, чл.7., чл. 8 и чл.9 от договора: че ще съдейства за намиране на продавач за имота; за проучване на пазара на недвижими имоти; ще води преговори; ще съдейства при изготвянето на предварителен договор за покупко-продажба; както и за набавянето на необходимите документи, свързани с продажбата. Достатъчно е да се посочи, че според чл. 9 от договора: „изпълнителят се задължава да представи всички необходими документи при изповядване на сделката“. В обясненията си ищецът сочи, че не поемал подобни задължения, тъй като поначало не е в състояние да ги изпълни. Същевременно сключването на покупко-продажбата е изисквало редица подготвителни действия, както предвид нейното финансиране – с банков кредит, така и с оглед изясняване на регулационния статут на имота и изповядването на сделката. Ищецът нито твърди, нито доказва да е взел участие в тези процеси, макар от клаузите на договора да може да се заключи, че привидно е поел подобни задължения. Мотивът на ответника изобщо да встъпи в договорни отношения, и да се съгласи неформално да заплати възнаграждение, е бил най-вече свързан с това да осигури лице, което да подготви необходимите за изповядване на сделката документи – лице, което разбира сделки с недвижими имоти и ще окаже съдействие. Тоест, само на база съдържанието на договора се извежда, че ответникът е очаквал, че ще настъпят други правни последици, т.е., че ще получи о още нещо, нещо друго, а не само осъществяване на контакт със собственика. Последният вече е бил свързал със собственика. Аргументи в тази насока могат да се почерпят включително и от високата парична стойност на договора като глобална сума, която сума не може да се приеме, че се дължи срещу присъствието по време на един обяд, каквото е фактическото участие на ищеца, както и от обстоятелството, че ответникът е лице, упражняващо професия, свързана с висока времева ангажираност. По делото няма доказателства да е направен дори опит от страна на ищца за съдействие за сключването на сделката, посредством осигуряването на необходимия набор от документи, включително изискването им собственика, ангажиране на оценител, заплащане на възнаграждение на юрист, който да подготви предварителен договор. Напротив, установява се, че ответникът изцяло с лични усилия е подготвил и довел до финал сделката, предмет на процесния договор.

Съдът намира наведено възражение за унижожаемост на процесният договор за основателно. Налице е порок във волята на ответната страна, която не би сключила договора в този му вид, с това съдържание, между тези страни и най-вече не би се задължила да заплати възнаграждение срещу задължение само за намиране на продавач, който вече й е бил известен. Предявените искове подлежат на отхвърляне по изложените по-горе съображения, която се явяват напълно достатъчни да обосноват извод, че договорът не поражда взаимни права и задължения.

Съдът намира, обаче, че следва да изтъкне, че предявените искове така или иначе не могат да бъдат уважени, дори и да се приеме, че процесният договор за действителен. В случая е предявен иск за реално изпълнение на поетите по силата на чл. 8 от договора задължения, съединен с иск за обезщетение за забава. За да бъде уважен този иск е необходимо лицето, което е страна по договора за посреднически услуги да е сключило договор за покупко-продажба на имота. Категорично се установява от приетите по делото писмени доказателства, че ответникът не е закупил имота, предмет на договора за посреднически услуги. Имотът е закупен от дружеството „Диамант дент център“ ЕООД, което е различен правен субект от лицето Н. В. Н., който не дължи плащане на договорената между него и ищеца комисионна, именно защото не е придобил имота, предмет на договора за посредничество. Искът по чл. 86, ал. 1 ЗЗД е акцесорен и също не бил основателен,

Съдът намира, че неоснователен би бил и иска по чл. 92 ЗЗД за заплащане на неустойка чл. 12 от договора, тъй като неустоечната клауза е нищожна сама по себе си.

Клаузата е нищожна на самостоятелно правно основание, поради накърняване на добрите нрави. Със задължителните за съдилищата разяснения, дадени с *т. 4 от ТР № 1/15.06.2010 г. по тълк. д. № 1/2009 г. ОСТК на ВКС*, е прието, че неустойката следва да се приеме за нищожна на основание чл. 26, ал. 1, пр. трето ЗЗД, когато единствената цел, за която е уговорена, излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, като преценката за нищожност се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора. В случая възнаграждението, което посредникът би получил е 1.5 % от продажната цена, посочена в договора. Предвидено е обаче, по силата на чл. 12, че ако бъде сключена сделка с участието на свързано с възложителя лице, какъвто е случаят, неустойката, която се дължи е в размер на 4 % от цената, посочена в чл. 8 от договора. Следователно неустойката е в пъти по висока от дължимото по договора за посредничество възнаграждение на изпълнителя. Подобна неустоечна клауза е има характер на неустойка вместо изпълнението, и е нищожна.

Настоящият съдебен състав напълно споделя развитите съображения в *решение № 123 от 17.11.2010 г. по т.д. № 698/2009 г. на ВКС, II т.о.*, с което е разгледан идентичен по фактически положения казус - идентична неустоечна клауза и възнаграждение за посредника. С него е прието, че по така сключения договор за посредничество при продажбата на недвижим имот конкретно самостоятелното задължение за неизпълнението на което е уговорена процесната неустойка, изключва и действителността на неустоечната клауза, тъй като същата, поради начин на формиране и преследвана цел, води единствено до неоснователно обогатяване на посредника и се явява в противоречие с добите нрави. Следва да се подчертае, че развитите в цитираното по-горе решение доводи и съображения не влизат в противоречие с *решение № 115 от 03.12.2020 г. по т.д. № 559/2020 г. на ВКС, II т.о.*, с което е отхвърлен колективен иск, с предмет неравноправност на неустоечна клауза близка по съдържание до процесната, но за по-нисък размер.

Искът за присъждане на неустойка е обусловен от отхвърлянето на иска за реално изпълнение, тъй като двете вземания не могат да се присъдят едновременно.

В обобщение съдът намира, че предявените иски подлежат на отхвърляне поради недействителност на процесния договор, а евентуално поради тяхна неоснователност.

По разноските:

Ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника разноски за адвокат, които възлизат на сумата от 1 700 лева, като страните изрично сочат, че не възразяват за прекомерност на разноските на насрещната страна.

Така мотивиран, РС-Пловдив

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените обективно съединени осъдителни иски, с правни основания чл. 51 ТЗ, чл. 86, ал. 1 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД, на В. АНГ. К., ЕГН *****, с адрес: ***** против Н. В. Н., ЕГН *****, адрес: ***** за осъждането на ответника да заплати на ищеца възнаграждение по чл. 10 от договор за посреднически услуги за покупката на недвижим имот от 08.05.2020 г., в размер на 21 122,93 (двадесет и една хиляди сто двадесет и два лева и 93 ст.) лева, обезщетение за забава в размер на законна лихва в размер на 1056,10 (хиляда и петдесет и шест лева и 10 ст.) лева за периода от 18.06.2020 г. до 14.12.2020 г., ведно със законната лихва върху главното задължение от датата на исковата молба до окончателното му изплащане, както и сумата от 1 000 (хиляда) лева, частичен иск от сумата 56 327.82 (петдесет и шест хиляди триста двадесет и седем лева и 82 ст.) лева, представляваща неустойка по чл. 12 от договор от 08.05.2020 г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК В. А. К., ЕГН *****, с адрес: *****да

заплати на Н. В. Н., ЕГН *****, адрес: *****, ап.4 сумата от 1 700 (хиляда и седемстотин) лева – разноси за адвокат.

Решението подлежи на обжалване в двуседмичен срок от връчването му пред ОС-Пловдив.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____/п/_____