

# РЕШЕНИЕ

№ 1619

гр. Пловдив, 20.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VII СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и втори ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Стефка Т. Михова

Членове: Борис Д. Илиев  
Николай К. Стоянов

при участието на секретаря Ангелинка Ил. Костадинова  
като разгледа докладваното от Николай К. Стоянов Въззивно гражданско дело № 20235300502688 по описа за 2023 година

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

Делото е образувано по въззивна жалба на М. Т. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: град Б. ул. \*\*\*, чрез пълномощника по делото адвокат Н., против решение №224/19.07.2023г. постановено по гр.д.№ 195/2023 г. по описа на РС-Карлово, с което е признато за установено, че жалбоподателят дължи на „АВАНГАРД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ООД с ЕИК 204737477, със седалище и адрес на управление: град Пловдив, район Тракия, ж. к. Тракия, \*\*\*, представлявано от управителя И. В. З.: следните суми: 3 562.95 лева с включен ДДС (2 969.13 лева без начислен ДДС), представляваща дължимо и неизплатено посредническо възнаграждение по договор за посредничество за покупка на недвижим имот от 07.09.2022 г.; сумата 40.58 лева, представляваща обезщетение за забавено плащане в размер на законната лихва за забава, начислена върху сумата от 3 562.95 лева с начислен ДДС, считано от датата на забава, денят следващ падежа за плащане на паричното задължение – 21.10.2020 г. до 30.11.2022 г. включително, ВЕДНО със законната лихва, считано от датата на подаване на подаване на заявление по чл. 410 от ГПК - 07.12.2022 г., до изплащане на вземането, за които суми е била издадена заповед № 863 от 12.12.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 1609/2022 г. по описа на Районен съд Карлово.

Във въззивната жалба са релевирани оплаквания за неправилност и необоснованост на първоинстанционното решение решение. Искането към въззивния съд е за неговата отмяна и постановяване на ново по съществото на правния спор, с което исковата претенция да бъде отхвърлена.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от въззивната страна „АВАНГАРД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ООД, чрез пълномощника му по делото адвокат К., с който се взема становище за нейната неоснователност и се настоява за

потвърждаване на първоинстанционното решение. Претендира разноски.

Пловдивският окръжен съд, след като провери обжалваното решение съобразно правомощията си по чл.269 от ГПК, прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 ГПК и обсъди възраженията, доводите и исканията на страните, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259,ал.1 от ГПК, изхожда от легитимирано лице, насочена е срещу неблагоприятното за него първоинстанционно решение, и откъм съдържание и приложения е редовна, поради което се явява допустима.

При извършената служебна проверка съгласно чл.269, изр.1 от ГПК въззивният съд намери, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Предвид горното и съгласно чл.269, изр.2 от ГПК въззивният съд следва да се произнесе по правилността на решението и по съществото на правния спор между страните съобразно изложените във въззивната жалба доводи, като според задължителните указания, дадени в т.1 от 1 Тълкувателно решение №1 от 09.12.2013 г по т.д. №1/2013 г на ОСГТК на ВКС може да приложи императивна материалноправна норма, дори ако нейното нарушение не е въведено като основание за обжалване.

Първоинстанционният съд е бил сезиран с искове с правна с правна квалификация по чл. 422 от ГПК, вр. с чл. 79, ал. 1, във връзка с чл. 286, във връзка с чл. 280 от ЗЗД, във връзка с чл. 86 от ЗЗД, предявени от „АВАНГАРД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ООД против М. Т. М., с които ищецът иска да признае за установено, че ответницата дължи следните суми: сумата 3 562.95 лева с включен ДДС (2 969.13 лева без начислен ДДС), представляваща дължимо и неизплатено посредническо възнаграждение по договор за посредничество за покупка на недвижим имот от 07.09.2022 г.; сумата 40.58 лева, представляваща обезщетение за забавено плащане в размер на законната лихва за забава, начислена върху сумата от 3 562.95 лева с начислен ДДС, считано от 21.10.2020 г. до 30.11.2022 г. включително, ВЕДНО със законната лихва, считано от датата на подаване на заявление по чл. 410 от ГПК - 07.12.2022 г., до изплащане на вземането, за които суми е била издадена заповед № 863 от 12.12.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 1609/2022 г. по описа на Районен съд Карлово.

В исковата молба се твърди, че на 07.09.2022 г. в гр. Пловдив между М. Т. М. - възложител и „Авангард Недвижими Имоти“ ООД - изпълнител бил сключен договор за посредничество при покупка на недвижим имот. При сключването на процесния договор М. М. собственооръчно подписала и декларация, с която изрично заявила и декларирала, че е съгласна „Авангард Недвижими Имоти“ ООД в качеството на посредник/изпълнител по сключения между страните договор да обработва и съхранява предоставените от нея лични данни във връзка с възложеното посредничество при покупко-продажба на недвижим имот. По силата на сключения между възложителя и изпълнителя договор от 07.09.2022 г., М. М. възложила на „Авангард недвижими имоти“ ООД, да окаже посредническо съдействие (консултация и посредничество) за избор на недвижим имот и сключване на предварителен договор или договор за покупко-продажба по нотариален ред при следните изрично зададени от възложителя параметри: „двустаен или тристаен апартамент в р-н Северен“, съгласно раздел I, чл. 1 от Договора за посредничество. В изпълнение на поетите по договора от 07.09.2022 г. задължения изпълнителят проучил пазара на недвижимите имоти, съобразно зададените от М. М. критерии, като посредническата агенция издирила и предложила на възложителя общо шест недвижими имота, отговарящи на предварително зададените от възложителя изисквания. Съгласно раздел II, чл.5 от договора възложителят се задължил при всяко получаване на оферта, проведена консултация и оглед на недвижим имот на конкретен адрес да подпише приложение № 1 - протокол за оглед на недвижими имоти, както следва: 1. проведен оглед на 07.09.2022 г., консултация и предоставена подробна информация за недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, бул. \*\*\*, обективиран в

приложение № 1 - протокол за оглед на недвижими имоти под точка 1 от протокола за оглед на недвижими имоти, подписан собственоръчно от възложителя и изпълнителя. 2. проведен оглед на 07.09.2022 г., консултация и предоставена подробна информация за недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, бул. \*\*\*, което обстоятелство е обективизирано в приложение № 1- протокол за оглед на недвижими имоти, под точка 2 от протокола, подписан от възложителя и изпълнителя. 3. проведен оглед на 07.09.2022 г., консултация и предоставена подробна информация за недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, ж.к. Тракия \*\*\*, което обстоятелство е обективизирано в приложение № 1 - протокол за оглед на недвижими имоти, под точка 3 от протокола, подписан от възложителя и изпълнителя. 4. проведен оглед на 07.09.2022 г., консултация и предоставена подробна информация за недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, ж.к. Тракия, \*\*\*, което обстоятелство в приложение № 1- протокол за оглед на недвижими имоти, под точка 4 от протокола, подписан от възложителя и изпълнителя. 5. проведен оглед на 07.09.2022 г., консултация и предоставена подробна информация за недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. \*\*\*, което обстоятелство е обективизирано в приложение № 1- протокол за оглед на недвижими имоти, под точка 5 от протокола, подписан от възложителя и изпълнителя. 6. проведен оглед на 07.09.2022 г., консултация и предоставена подробна информация за недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. \*\*\*, което обстоятелство е обективизирано в Приложение № 1- протокол за оглед на недвижими имоти, под точка 5 от протокола, подписан от възложителя и изпълнителя. Видно от приложение № 1 - протокол за оглед на недвижими имоти, неразделна част от процесния договор, М. положила собственоръчно подписа си срещу всеки проведен от „Авангард недвижими имоти“ ООД оглед на конкретен имот и адрес, описан от т. 1 до т. 6 вкл. в протокола за оглед. При провеждането на огледите ищецът предоставил изчерпателна информация относно локация на жилищата, вид и година на строителство, продажна цена, квадратура, брой помещения, възможност за паркиране като възложителят бил подробно запознат с всички особености на имотите, предмет на договорните отношения между страните. След провеждането на огледите на посочените в приложение № 1 имоти, М. М. не проявила интерес към нито едно от предложените ѝ жилища. На отправеното запитване от посредническата агенция дали желае да закупи някой от предложените ѝ имоти, М. заявила, че ѝ е необходимо още време, за да помисли и да реши, а в последствие заявила, че не е харесала нито едно от предложените ѝ жилища от „Авангард недвижими имоти“ ООД. При извършена справка по лице в Служба по вписванията - Пловдив ищецът установил, че на 20.10.2022 г. с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 119, том III, рег. № 6716, дело № 480/20.10.2022 г. по описа на нотариус Иван Мингов, рег. № 644 от НК, вписан в СВ Пловдив дв. вх. № 36202, вх. рег. № 36771/20.10.2022 г., акт № 3, том 1054, дело № 21433/20.10.2022 г. М. Т. М., в качеството на купувач закупила от продавача М.Д.А. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.508.1.27 по КKKP на гр. Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009 г. на ИД на АГKK, с адрес на имота: гр. Пловдив, район Северен, ул. „\*\*\*, който самостоятелен обект се намира на седмия етаж в сграда с идентификатор 56784.506.508.1, разположена ПИ с идентификатор № 56784.506.508, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, с посочена в документа площ от 61.67 кв.м, ведно с прилежащата към самостоятелния обект изба № 27 с площ от 6.43 кв.м и 1,314 ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж, за продажната цена в размер на 98 971 лева (деветдесет и осем хиляди деветстотин седемдесет и един лева).

След покупката на процесния имот М. М. учредила и договорна ипотека в полза на „Банка ДСК“ АД с нотариален акт, вписан в СВ Пловдив дв. вх. рег. № 36213, вх. рег. № 36772/20.10.2022 г., акт № 28, том 15, дело № 21440. Видно от протокола за оглед, неразделна част от сключения между страните договор за посредничество и гореописания нотариален акт М. Т. М. закупила без знанието на ищеца недвижим имот, предмет на договорните и отношения с посредническата агенция. Процесният имот бил описан в

приложение № 1- протокол за оглед на недвижими имоти под оферта № 5, а именно като имот, находящ се на адрес: гр. Пловдив, ул. „\*\*\*. Съгласно т. I и т. II от приложения нотариален акт, продажната цена на процесния имот бира в размер на 98 971.00 лева (деветдесет и осем хиляди лева и деветстотин седемдесет и един лева). Съгласно чл. 4 от сключения между страните договор „всеки организиран и осъществен от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ оглед на недвижим имот по този договор се счита за предоставена информация и оферта от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ“. В чл.6 от договора за посредничество страните се договорили, че „ВЪЗЛОЖИТЕЛЯТ няма право да води преговори с продавача на недвижимия имот без знанието и присъствието на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за имотите, описани в приложение № 1 - „Протокол за оглед на недвижими имоти“.

За оказаното посредническо съдействие при подписване на предварителен договор или изповядване на сделка по нотариален ред, страните се договорили изпълнителят да получи от възложителя посредническо възнаграждение в размер на 3% без ДДС от продажната цена на имота, посочена в предварителния договор или нотариалния акт, но не помалко от 1000 евро без ДДС - чл. 10 от договора. Общата продажна цена на имота, описан в договор за покупкопродажба на недвижим имот от 20.10.2022 г., за която М. М. закупила процесното жилище - апартамент, както и 1.314% ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху терена било в размер на 98 971.00 лева (деветдесет и осем хиляди лева и деветстотин седемдесет и един лева). По силата на чл. 3 и чл. 10 от сключения между страните договор за посредничество от 07.09.2022 г. за закупуването на процесния имот, предложен от изпълнителя, ответницата дължала на ищеца посредническо възнаграждение в размер на 3% с ДДС от продажната цена на имота, възлизащо на стойност 3562.95 лева с начислен ДДС, формирано както следва: от общата продажна цена, посочена в нотариалния акт:  $98\,971.00 \text{ лева} \times 3\% = 2\,969.13 \text{ лева без ДДС}$  по  $1.2 = 3562.95 \text{ лева с начислен ДДС}$ . Посредническото възнаграждение било дължимо на датата на изповядване на сделката по нотариален ред, а именно на 20.10.2022 г., като считано от 21.10.2022 г. М. М. изпаднала в забава, поради което освен главница в размер на 3 562.95 лева с включен ДДС, М. дължала на „Авангард Недвижими Имоти“ ООД и обезщетение за забавено плащане в размер на 40.58 лева, начислено върху главницата от 3 562.95 лева с ДДС, считано от датата на забавата, денят следващ падежа за плащане на посредническото възнаграждение/датата на изповядване на сделката по нотариален ред - 21.10.2022 г. до 30.11.2022 г. включително.

Видно от приложеното ч.гр.д. № 1609/2022 г. по описа на РС- Карлово, в полза ищцовото дружество „Авангард Недвижими Имоти“ ООД против ответница – М. Т. М. – длъжник, е издадена Заповед № 863/12.12.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК за следните суми: 3 562.95 лева с включен ДДС (2 969.13 лева без начислен ДДС), представляваща дължимо и неизплатено посредническо възнаграждение по договор за посредничество за покупка на недвижим имот от 07.09.2022 г.; 40.58 лева, представляваща обезщетение за забавено плащане в размер на законната лихва за забава, начислена върху сумата от 3 562.95 лева с начислен ДДС, считано от 21.10.2020 г. до 30.11.2022 г. включително, ВЕДНО със законната лихва, считано от датата на подаване на заявление по чл. 410 от ГПК - 07.12.2022 г., до изплащане на вземането. В срока по чл. 414 ГПК ответницата е възразила срещу заповедта. В предоставения на ищеца от съда едномесечен срок за това е подадена искова молба.

Ето защо и, установителните искове по реда на чл. 422 ГПК са допустими, тъй като са предявени в срок в резултат от своевременно депозирано възражение от длъжника в заповедно производство, имащо за предмет същите вземания.

От приетите по първоинстанционното дело писмени доказателства се установява, че между страните е бил сключен договор за посредничество от 07.09.2022 г., като на същата дата с брокер на ищцовото дружество ответницата е извършила оглед на недвижим

имот, посочен в пункт 5 от приложение № 1 към договора. На 20.10.2022 г. с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим № 119, том III, рег. № 6716, дело № 480 от 2022 г. на Нотариус Иван Мингов с рег. № 644 на НК с район на действие Районен съд Пловдив, ответницата е купила от М.Д.А. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.508.1.27 по КККР на гр. Пловдив, одобрен със заповед № РД-18- 48/03.06.2009г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Пловдив, район Северен, ул. \*\*\*, който имот съвпада с този посочен в пункт 5 от приложение № 1 към договора за посредничество за сумата от 98 971.00 лева.

За да бъдат уважени исквете за заплащане на възнаграждение по делото следва на първо място да бъде установено, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора за посредничество и е изправна страна, както и че е уговорено възнаграждение, което не е платено от страна на ответника. В тежест на ищеца е да докаже, при условията на пълно и главно доказване, че е изправна страна - т. е., че е изпълнил задълженията си да окаже съдействие на клиента по покупката на недвижим имот, както и че ответникът не е изправна страна - намерил е купувач на имота със съдействието на ищеца, сключил е договор за продажба на имота и не е заплатил уговореното възнаграждение на посредника в предвидения за това срок, вследствие на което е възникнало и задължение за плащане на мораторна лихва и размера на претенциите.

От съвкупния анализ на безспорните факти по делото, съдът приема, че между страните в процеса е налице валидно възникнало договорно правоотношение за търговско посредничество по чл. 49 от ТЗ , с изпълнител –ищеца и възложител-ответницата, поради което за него следва да намерят съответно приложение разпоредбите на чл.49 и следв. от ТЗ, в който смисъл е Решение № 37 от 27.04.2012 г. на ВКС по т. д. № 1143/2010 г., I т. о., ТК.

Посредническият договор е неформален договор, по силата на който посредникът се задължава срещу определено възнаграждение да извърши необходимата работа по сключване на една или повече сделки. Предмет на договорът за посредничество е не извършването на определ. работа, а постигането на определен резултат -свързване на страните за сключването на сделки. Посредническият договор може да бъде сключен преди, по време и след изпълнение на сделката, като спада към така наречените абсолютни търговски сделки, т. е. счита се за търговска сделка, независимо от това дали лицата, които го сключват, са търговци. При договора за посредничество приложение намират и разпоредбите на договора за поръчка.

От приетия по делото договор за посредничество се установява, че страните по делото са подписали на 07.09.2022 г. договор за посредничество при покупка на недвижим имот. От същият се установи, че ответницата е възложила на ищцовата агенция да я консултира и посредничи при покупката на имот, който отговаря на процесния - „ двустаен или тристаен апартамент в р-н Северен“. Също така от събраните по делото доказателства писмени Приложение № 1 към Договора – Протокол за оглед, се установява, че ищцовата агенция е предоставила за оглед на ответницата недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. \*\*\*/ записан под номер 5/. Този извод се потвърждава, и от показанията на свидетеля Д.Д., преценени съобразно разпоредбата на чл. 172 ГПК, които показания съдът кредитира изцяло като непосредствени, логически изложени и непротиворечиви с останалия събран доказателствен материал. Протокола за оглед на недвижими имоти, който е подписан на ответницата и удостоверява, както отразените в него действия, така и направените изявления. Авторството му не е оспорено. Същият установява неизгодни за ответницата обстоятелства, ето защо съдът намира че същият се ползва с формална и материална доказателствена сила.

Следователно страните са обвързани от автентичен и валиден писмен договор за търговско посредничество относно покупко-продажба на недвижим имот, като при постигане на целения резултат на посредника се дължи възнаграждение, в уговорения размер.

От събраните по делото писмени доказателства и от показанията на свидетелите, които съдът кредитира като непосредствени и кореспондиращи с останалия събран по делото доказателствен материал се установи, че ищецът е извършил възложената му с договора от 07.09.2022 г. посредническа дейност, като е издирил контрагени /продавачи/ на недвижими имоти в съответствие с изискванията на възложителя и е организиран оглед на имотите. Видно е, че ищцовото дружество е извършило възложените задачи. Действително не се е стигнало до подписване на окончателен договор между продавача и ответницата със съдействието на ищеца, но това е било поради факта, че М. е игнорира ищцовото дружество, влизайки в контакт с продавача на недвижимия имот сама и без съдействието на посредника. Същата обаче е разполагала с нужната информация осигурена ѝ от агенцията относно избрания от нея недвижим имот, извършила е и оглед на същия. В разглеждания казус е налице хипотезата на - чл. 10 от договора за посредничество, в която страните са постигнали съгласие за това, че за оказано посредническо съдействие при сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот изпълнителят получава от възложителя предложен посредническо възнаграждение в размер на 3% без ДДС от продажната цена на имота/98971 лв./, възлизащо на стойност 3562.95 лева с начислен ДДС.

По смисъла на чл. 86 от ЗЗД длъжникът дължи обезщетение за забавено плащане от деня на забавата, а тогава, когато няма определен ден за изпълнение, той изпада в забава от момента на поканата- чл. 84 ал. 2 от ЗЗД. В разглеждания казус ответницата е дължала посредническо възнаграждение от датата на сключване на сделката, обективизирана в нотариален акт от 20.10.2022 г., т.е. налице е забава от 21.10.2022 г. до 30.11.2022 г. включително.

Така претендираната лихва за забава е в размер на 40,58 лв. за посочения по-горе период върху главница в размер на 3562,95 лв., изчислен на основание чл. 162 от ГПК.

Неоснователно е възражението на ответницата, че клаузите посочени в договора за посредничество са неравноправни. Съдът намира, че по така сключения договор за посредничество ответникът има качеството на потребител по смисъла на § 13, т.1 от ДР на ЗЗП, а ищецът – на търговец съгласно § 13, т.2 от ДР на ЗЗП, т.е. приложение намират основанията по чл.143 от ЗЗП за нищожност на неравноправните клаузи в потребителските договори. Съгласно чл.143 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 посочената разпоредба е налице изброяване на изричните хипотези, при които една клауза в договора се явява неравноправна, което не е изчерпателно. Съдът намира, че оспорените клаузи касаят раздел IV санкции и неустойки, които не са неравноправна, тъй като не попада в някой от примерно посочените случаи на т.1 до т.17 на чл.143 ЗЗП, уговорката отговаря на изискванията за добросъвестност и не води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца и потребителя и то във вреда на последния. Освен това исковата претенция на ищеца не се основава на тези клаузи.

Наличието на друг договор за посредничество, сключен с трето за спора лице- „ДН Консултинг“ ЕООД гр. Пловдив, не освобождава от задължение ответницата по сключения с ищеца договор за посредничество от 07.09.2022 г.

Като е стигнал до същия извод, районният съд е постановил законосъобразно решение, което следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на делото и на основание чл.78, ал.1 от ГПК в полза на ищцовото дружество следва да бъдат присъдени направените по делото разноси за въззивната инстанция в размер на 800 лв. за адвокатско възнаграждение.

По изложените съображения съдът

## **РЕШИ:**

ПОТВЪРЖДАВА Решение №224 от 19.07.2023г., постановено по гр.д. №195/2023 г. по описа на Районен съд- Карлово.

ОСЪЖДА М. Т. М. с ЕГН \*\*\*\*\*, от град Б. ул. \*\*\*, да заплати на „АВАНГАРД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ООД с ЕИК 204737477, със седалище и адрес на управление: град Пловдив, район Тракия, ж. к. Тракия, \*\*\*, представлявано от управителя И. В. З., сумата от 800 лева- разноси по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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