

РЕШЕНИЕ

№ 326

гр. Пловдив, 14.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, X СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Пламен П. Чакалов

Членове: Румяна Ив. Андреева

Бранимир В. В.асилев

при участието на секретаря Бояна Ал. Дамбулева
като разгледа докладваното от Румяна Ив. Андреева Въззивно гражданско дело № 20225300503362 по описа за 2022 година

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

Постъпила е въззивна жалба от В. А. К. против решение № 2929/05.08.2022 г., постановено по гр. дело № 16797/2020 г. по описа на Районен съд - Пловдив, IV гр. състав, с което са отхвърлени предявените обективно съединени осъдителни иски на В. А. К. против Н. В. Н. за осъждането на ответника да заплати на ищеца възнаграждение по чл. 10 от договор за посреднически услуги за покупка на недвижим имот от 08.05.2020 г. в размер на 21 122,93 лв., обезщетение за забава в размер на законната лихва в размер на 1 056,10 лв. за периода 18.06.2020 г. до 14.12.2020 г., ведно със законната лихва върху главното задължение от датата на подаване на исковата молба до окончателното му изплащане, както и сумата от 1 000 лв., частичен иск от сумата 56 327,82 лв., представляваща неустойка по чл. 12 от договора от 08.05.2020 г. С жалбата се поддържа, че така постановеното решение е неправилно, като се иска неговата отмяна и постановяване на друго решение по същество, с което исковите да се уважат. Жалбоподателят претендира разноски за двете инстанции.

Въззиваемият Н. В. Н. оспорва жалбата като неоснователна и моли за потвърждаване на обжалваното решение. Претендира разноски за инстанцията.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът

намира за установено следното:

Въззивната жалба е подадена в законния срок, от страна, имаща право на жалба, насочена е против подлежащ на обжалване съдебен акт и съдът я намира за процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

При извършената служебна проверка на решението съобразно правомощията си по чл.269, изр. първо от ГПК, съдът намира, че същото е валидно и допустимо.

Предвид горното и на основание чл.269, изр.2 от ГПК следва да бъде проверена правилността на решението единствено по изложените във въззивната жалба доводи.

Ищецът В. А. К. е основал исквете си на твърдението, че е сключил с ответника Н. В. Н. договор за посреднически услуги за покупката на недвижим имот от 08.05.2020 г., по силата на който ответникът му възложил да му съдейства за покупката на конкретен недвижим имот - имот с идентификатор 56784.551.21 по КККР на гр. Пловдив. Твърди се, че след като ищецът свързал ответника със собственика на имота, същият бил закупен от управляваното от ответника търговско дружество - „Диамант дент център“ ЕООД. Сделката била обективизирана в нотариален акт, вписан в СВ-гр. Пловдив под №8, том 38, дело 7632/18.06.2020г. Ищецът твърди, че е изправна страна по договора, като е свързал страните по сделката, взел е участие в преговорите за уточняване продажната цена, но не е бил уведомен от ответника за сключването на договора за покупко-продажба. Тъй като ответникът не изпълнил задължението си по договора да му заплати възнаграждение в размер на 1,5 % от левовата равностойност на продажната цена на имота, която била в размер на 719 999 евро, моли съда за осъждането му да му заплати сумата от 21 122,93 лв. - възнаграждение по договора, ведно с обезщетение за забава в размер на законна лихва в размер на 1056,10 лв. за периода от 18.06.2020 г. до 14.12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на исквата молба до окончателното изплащане. Претендира и за заплащането на сумата от 1 000 лв. като част от общо дължимата се сума от 56 327,82 лв., представляваща уговорена в чл. 12 от договора от 08.05.2020 г. неустойка, уговорена като дължима в случай, че имотът бъде закупен от трето свързано с ответника лице, или ответникът предостави информация за имота на друго лице.

С отговора на исквата молба ответникът Н. В. Н. е оспорил исквете с възражения за тяхната недопустимост и неоснователност. Заявява, че на 29.04.2020 г. се е свързал с дружеството „ТИТАН ИМОТИ“ ЕООД, по повод публикувана от същото обява в интернет във връзката с продажбата на процесния недвижим имот, а ищецът В. К. е бил брокер в посоченото дружество. Двамата провели телефонен разговор, като К. му заявил, че може да уговори среща с продава на 08.05.2020 г., а огледът на имота щял да се извърши след това. На 08.05.2020 г., около 30 минути преди срещата му бил

предоставен за подпис процесния договор за посредничество, без да е бил запознат с него предварително, а ответникът го уверил, че това е стандартна процедура и този договор не е важен за сделката. Ответникът попитал защо не е посочено като възложител дружеството му „Диамант дент център“ ЕООД и защо не фигурира името на агенция „Титан имоти“ ЕООД като изпълнител, а ищецът му отговорил, че това нямало значение. Ответникът възразява, че е подписал договора, без да е имал време да го осмисли, а действителната воля на страните при сключване на договора била страни по него да бъдат „Титан имоти“ ЕООД в качеството му на изпълнител и представляваното от него дружество „Диамант дент център“ ЕООД в качеството му на възложител.

След подписването на договора за посредничество страните се отправили към мястото на срещата с продавача, осъществена в ресторант Хепи. От разговора 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 обсъждана, тъй като той нямал никаква информация за имота, а собственикът заявил, че ще предостави документи и ще коментира цената, ако ответникът осигури финансиране и е сериозен. В това време ищецът не проявил никаква активност, а стоял на масата безучастно. До съгласие за сделка не се стигнало. След като с продавача си разменили телефонните номера, ответникът установил, че вече разполагал с неговия телефонен номер, тъй като на 25.04.2020 г. попаднал на обява, публикувана от продавача в сайта imot.bg относно същия имот и се бил свързал с него. Решил обаче, че така или иначе е сключил договор за посредничество с господин К. и тъй като е зает човек, ще ползва услугите му във връзка с купуването на имота. Възразява се, че процесният договор за посредничество, включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съгласие между страните по сделката, както и съдействие, проучване на цените, снабдяване с информация и документи за имота, непосредствено участие на посредника в преговорите по сделката. Ответникът поддържа, че в настоящия случай контактът между страните по сделката е осъществен по-рано от сключването на договора за посредничество. Възразява още, 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 е заявил, че никога не е извършвал оглед с участието на ищеца. Въз основа на тези твърдения на първо място прави възражения за нищожност на договора за посредничество, като неравноправен, поради противоречието му с чл. 143 от ЗЗП, поради липса на съгласие, противоречие с добрите нрави и привидност, поради това, че не е възлагал на ищеца посреднически услуги във връзка с покупката на този

имот; прави възражение за нищожност на отделни клаузи от договора за посредничество – на клаузите на чл. 10. чл.11, чл.12 поради противоречие с разпоредбите на ЗЗП, както и че не са били индивидуално уговорени, а е подписал предварително оформена бланка. Възразява, че не е ясно как се формират размерите на комисионната и неустойка. Възразява, че ищецът е целял да въведе в заблуждение ответника относно това за кой имот се отнася договора за посредничество. Не на последно място, прави възражение за неизпълнение на договора от страна на ищеца.

Правната квалификация на исковете е чл.79, ал.1 от ЗЗД и чл.92 от ЗЗД.

Ищецът черпи правата си от договор за посредничество при покупка на недвижим имот, сключен между физически лица. В съдебната практика договорите за посредничество при покупка на недвижим имот се разглеждат или като такива аналогични на договора за поръчка по чл.280 и сл. от ЗЗД, или като договори за търговско посредничество / чл.49 и сл. от ТЗ/. Ищецът не твърди, а и не се установява между страните да е сключен договор за поръчка, при който е необходимо да е налице пряко или непряко упълномощаване на изпълнителя / довереника/. Горното се извлича от разпоредбата на чл.292 от ЗЗД, в която са предвидени правните последици от действията на довереника в две хипотези - когато той действа от името на доверителя като негов пълномощник и когато действа от свое име. И в двете хипотези обаче изпълнителят следва да сключи сделките за сметка на възложителя, в каквато посока твърдения в исквата молба не се излагат.

Ето защо съдът приема, че правната квалификация на иска за заплащане на възнаграждение по договора е чл.79, ал.1 от ЗЗД, а сключеният между страните договор по съдържанието си се доближава най-много до договора за търговско посредничество, уреден в чл. 49 – чл.51 от ТЗ. Така е озаглавен самият договор, а и съдържанието му се установява, че задълженията на посредника са да организира цялата дейност по проучване на пазара на недвижими имоти, намиране на евентуални продавачи, водене на преговори и сключване на предварителни договори; да изисква и да получава допълнителна информация и документи относно състоянието и собствеността на имота, определен от възложителя; да предостави всички необходими документи при изповядване на сделката. При договора за посредничество, както е и в случая, при покупка на недвижим имот възложителят е страна по сделката, за която се посредничи.

Видно от представения с исквата молба договор за посредничество от 08.05.2020 г., страните са постигнали съгласие за следното: Възложителят Н. Н. е възложил, а изпълнителят В. К. е приел да извърши проучване на пазара и намиране на продавач на недвижим имот – парцел с идентификатор 56784.551.21 по КKKP на гр. Пловдив. Изпълнителят се е задължил да организира цялата дейност по проучване на пазара на недвижими имоти, намиране на продавачи, водене на преговори и сключване на предварителни

договори. Изпълнителят се е задължил да изисква и получава допълнителна информация и документи относно състоянието и собствеността на имота, определен от възложителя. Изпълнителят се е задължил да предостави всички необходими документи при изповядването на сделката. Страните са постигнали съгласие при постигането на споразумение по условията за покупко-продажба между възложителя и контрагента на изпълнителя, независимо от записаната цена, възложителят да заплати на изпълнителя комисионна в размер на 1,5 % от продажната цена . С ръкописен текст е добавено, че комисионната се изплаща при изповядване на сделката пред нотариус. Възложителят е удостоверил, че е извършил оглед на имота. Страните са уговорили и задължение за възложителя за заплащане на неустойка на изпълнителя в размер на 4% от продажната цена, която е дължима в случай, че след извършване на огледа възложителят, негов роднина, съпруга, приятел, фирма, в която е съдружник, или акционер, или работи или човек, който получи от него информация, закупи имота без знанието на изпълнителя. При тълкуването на волята на страните по договора на основание чл.20 от ЗЗД, съдът приема, че макар и в същия да е отразено, че ищецът поема задължението по възлагане на ответника да проучи пазара и да намери продавач, доколкото недвижимия имот, за който е сключен договора е индивидуализиран като парцел с идентификатор 56784.551.21 по КККР на гр. Пловдив, то се касае до възлагане на действия по съдействие от ищеца за осъществяване на конкретната сделка по придобиването му от ответника, включващи водене на преговори и сключване на предвадителен договор, изискване и получаване от продавача на допълнителна информация за имота и снабдяване с документи относно състоянието и собствеността на имота, осигуряване и предоставяне на всички необходими документи при изповядването на сделката.

Ответникът е направил няколко възражения за недействителност на договора: възражение за нищожност на договора за посредничество, тъй като същият е неравноправен, поради противоречието му с чл. 143 от ЗЗП, както и възражения за нищожност на отделни клаузи от договора за посредничество /чл. 10, чл.11, чл.12/ поради противоречието им с разпоредбите на ЗЗП, както и затова, че не са индивидуално уговорени. Направени са и възражения, че договорът е сключен при липса на съгласие, при противоречие с добрите нрави и привидност, поради това, че ответникът не е възлагал на ищеца посреднически услуги във връзка с покупката на този имот. От съдържанието на възраженията в отговора може да се приеме, че се прави и възражение за унищожяемост на договора поради сключването му поради грешка в лицето и измама. Същите са допустими предвид изричната разпоредба на чл. 32, ал. 3 от ЗЗД, според която ответникът по иск за изпълнение на унищожяем договор може да поиска унищожението чрез възражение и след като давността е изтекла.

Всички тези възражения съдът намира за неоснователни.

Безспорно е по делото обстоятелството, че ищецът е бил служител в

неплатен отпуск във фирма "Титан Имоти" ЕООД по време на комуникацията към дата 08.05.2020 г., когато е сключен процесният договор, както и че ответникът има контактите му отпреди това, тъй като се е свързал с него в качеството му на брокер на тази фирма по повод на публикувана от нея от обява за продажбата на процесния недвижим имот. Макар и обаче да е провел преддоговорните си отношения с ищеца в качеството му на брокер на търговско дружество, публикувало обявата за продажбата на имота, ответникът е сключил договора за посреднически услуги именно с ищеца в личното му качество, като физическо лице.

Договорът е сключен в писмена форма и е подписан от двете страни, поради което обективирани са насрещните им съвпадащи изявления за сключването му. Сам в отговора на исковата молба ответникът сочи, че след като е сключил договор за посредничество с господин К. и тъй като е зает човек, е решил, че ще ползва услугите му във връзка с купуването на имота. В отговорите си пред съда в първоинстанционното производство ответникът е признал, че на датата на срещата с продавача, тридесет минути преди да отидат в ресторант Хепи е получил от ищеца проект за договор, а не протокол за оглед. Получил е договор, който е трябвало да сключи като физическо лице, както и с ищеца в лично качество, като физическо лице. Получил е този документ, бил е много зает, имал много операции и в един момент е трябвало да реши, или да го подпише, или да не ходи на срещата. След като е взел решение да сключи договора с ищеца в личното му качество и да го подпише от свое име като физическо лице, ищецът е изразил съгласие за сключване на договора и той не е нищожен поради липсата на съгласие, нито е привиден. Така сключеният договор не противоречи и на добрите нрави, както се възразява в отговора на исковата молба.

Неоснователно е и възражението за унищожаемост на договора, тъй като дори и да се приеме, че договорът е унищожаем на посочените по-горе основания, същият е потвърден от ответника /чл.35, ал.2 от ЗЗД/, тъй като след като е установил, че е сключил договора с ищеца в лично качество, ответникът е решил, че ще ползва услугите му във връзка с купуването на имота /това обстоятелство е заявено изрично в отговора на исковата молба/.

Неоснователни са и всички възражения за недействителност на договора или отделни негови клаузи поради нарушение на разпоредбите на Закона за защита на потребителите. Според, чл. 1. ал.2 от ЗЗП, целта на този закон е да осигури защита на следните основни права на потребителите: 1. право на информация за стоките и услугите; 2. право на защита срещу рискове от придобиването на стоки и услуги, които могат да застрашат живота, здравето или имуществото им; 3. право на защита на икономическите им интереси при придобиването на стоки и услуги при нелоялни търговски практики и способности за продажба, неравноправни договорни условия. Разпоредбата на [чл. 143 ЗЗП](#) дефинира като неравноправна клауза в договор, сключен с потребител, всяка уговорка във вреда на потребителя, която не отговаря на изискването за добросъвестност и води до значително

неравновесие между правата и задълженията на търговеца или доставчика и потребителя. Страни по процесния договор са две физически лица, поради което разпоредбите на Закона за защита на потребителите са неприложими по отношение на породените от него правоотношения.

Съдът намира обаче за основателни възраженията на ответника да е налице неизпълнение на поетите от ищеца задължения по договора.

На основание чл. 154 от ГПК в тежест на ищеца е да докаже, че е изпълнил пълно и точно договорните си задължения, а в тежест на ответника е да докаже, че е платил уговореното възнаграждение при настъпване на предпоставките за това.

На първо място, искът за заплащане са възнаграждение, дължимо от възложителя на изпълнителя по договора, е неоснователен, защото процесният имот не е бил закупен от ответника, а от представляваното от него търговско дружество „Диамант дент център“ ЕООД, което обстоятелство не е спорно и се установява от представения по делото нотариален акт № 5, том II, рег.№ 5805, дело № 190 от 18.06.2020 г. на нотариус С.К. – Н.а с р-н на д-ие ПРС, вписан в СВп - гр. Пловдив под №8, том 38, дело 7632/18.06.2020 г. Т.е. собствеността върху имота не е придобито от ответника като физическо лице, а от представлявано от него юридическо лице, което не е страна по процесния договор за посредничество.

Дори и имотът да беше придобит от ответника обаче, последният не би дължал заплащане на уговореното по договора възнаграждение на ищеца, тъй като същият е неизправна страна по договора.

Ищецът признава, че оглед на място с ответника лично не е извършвал, защото е имало карантина. За безспорно е обявено от РС обстоятелството, че преди сключването на договора ответникът вече е бил виждал имота, като въпреки отразеното в договора оглед на имота с помощта на ищеца не е извършван. За безспорно и ненуждаещо се от доказване е обявено от РС и обстоятелството, че при изготвянето на предварителния договор ищецът не е взел участие и не е оказал съдействие. Настоящият съдебен състав споделя изцяло извода на районния съд, че по делото няма ангажирани доказателства относно това ищецът да е оказал каквото и да е било съдействие на ответника за сключването на договора за покупко-продажба, като изпълни задължението си по водене на преговори относно цената, за осигуряване на необходимите документи, включително изискването им собственика, изготвяне на оценка и изготвяне на предварителен договор.

Следователно не е налице пълно и точно изпълнение на договорните задължения на изпълнителя по договора - ищеца. Ето защо като неизправна по договора страна същият няма право да търси и заплащането на уговорената в договора неустойка, уговорена като дължима, в случай че след извършване на огледа възложителят или свързано с него лице закупи имота без знанието на изпълнителя.

По изложените мотиви съдът приема и двата иска за неоснователни. Като такива, същите следва да бъдат отхвърлени.

Решението на районния съд, с което исковете са отхвърлени, е правилно и следва да бъде потвърдено.

Предвид изхода на спора жалбоподателят ще бъде осъден да заплати на въззиваемата страна направените във въззивното производство разноси, които се констатираха на 1000 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

Предвид гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 2929/05.08.2022 г., постановено по гр. дело № 16797/2020 г. по описа на Районен съд - Пловдив, IV гр. състав.

ОСЪЖДА В. А. К., ЕГН *****, с адрес: *** да заплати на Н. В. Н., ЕГН *****, адрес: *** сумата от 1 000 (хиляда) лева – разноси по делото пред въззивната инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____