

# ПРОТОКОЛ

№ 380

гр. Пазарджик, 10.03.2023 г.

**РАЙОНЕН СЪД – ПАЗАРДЖИК, XII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на десети март през две хиляди двадесет и трета година в  
следния състав:

Председател: Христо Георгиев

при участието на секретаря МАРИЯ Й. ЧАМОВА  
Сложи за разглеждане докладваното от Христо Георгиев Гражданско дело №  
20225220102964 по описа за 2022 година.  
На именното повикване в 13:00 часа се явиха:

Ищеца „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, представлявано от  
изпълнителния директор Г. С. Т.а, редовно призовано, не се явява лично Г. С.  
Т.а - изпълнителен директор, за тях се явява адв. Ц., редовно упълномощена  
да ги представлява с пълномощно приложено днес по делото.

Ответника Т. З. И., редовно призован, не се явява лично, за него се  
явява адв. З., редовно упълномощен да го представлява с пълномощно  
приложено днес по делото.

АДВ. Ц.: Няма процесуална пречка. Моля да се даде ход на делото.

АДВ. З.: Няма процесуална пречка. Моля да се даде ход на делото.

СЪДЪТ счита, че не са налице процесуални пречки по даване ход на  
делото, поради което

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО:**

На основание чл. 143, ал. 1 от ГПК пристъпва към изясняване на  
фактическата страна на спора.

АДВ. Ц.: Поддържам подадената искова молба. Държим на разпита на  
допуснатия свидетел, който водим в днешното съдебно заседание.

АДВ. З.: Оспорвам исковата молба, поддържам подадения писмен  
отговор. В днешното съдебно заседание не водим двамата допуснати

свидетели, но държим на техния разпит.

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 145, АЛ. 3 ОТ ГПК, СЪДЪТ ПРИКАНВА СТРАНИТЕ КЪМ СПОГОДБА.

АДВ. Ц.: Няма как да се сключи спогодба.

АДВ. З.: Няма как да сключим спогодба, тъй като оспорваме исковата молба.

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 146 ОТ ГПК СЪДЪТ ПРИСТЪПВА КЪМ ДОКЛАДВАНЕ НА ДЕЛОТО:

Подадена е искова молба с правно основание чл. 415 във вр. с чл. 422 от ГПК от „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, в която сочи, че на 03.12.2021г. между Т. З. И. и „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД (наричано по-долу за краткост АДРЕС), е сключен Договор за обслужване на купувач, по силата на който Т. И. е възложил на АДРЕС да посредничи при закупуване на имот срещу възнаграждение. На 03.12.2021г. АДРЕС чрез своя консултант недвижими имоти Е. Г. е показал имота, който е допаднал на Т. И., а именно: Апартамент, находящ се в гр.Пловдив, кв. ...., при обявена продажна цена в размер на 37 000 евро, за което има изготвен и надлежно подписан Регистър на предложените имоти, съгласно разпоредбата на чл.4.1 от Договора за обслужване. По-късно имотът е гледан от ответника още 3 пъти - на 10, 15 и 17 декември 2021г. - Имотът е бил собственост на Е. А., с която Адрес също има договор за посредничество в качеството ѝ на продавач. На 03.12.2021г. между Купувача и АДРЕС е подписан и Договор за гаранция, от който е видно, че купувачът предлагал да закупи имота на цена от 35 000 евро, както и АДРЕС да започне подготовка и организация за сключване на сделка. Исканията на Купувача са изпълнени и приети от продавача с посредничеството на Адрес. На 30.12.2021г. е проведена среща между ответника и продавача за сключване на предварителен договор в офиса на АДРЕС в гр.Пловдив, бул.Цар Борис Трети Обединител 128. Извън предложените и договорени условия Т. И. поставил редица други, включително за допълнително намаляване на цената, тъй като продавачът категорично отказал да намали цената и не се стигнало до подписване на предварителен договор, като срещата приключила привидно с прекратяване на отношенията между ответника и собственика.

Сочи се, че след проверка от АДРЕС се установило, че на 25.02.2022г.

все пак се е сключила сделка за горещитирания имот между същите страни, обективирана в Нотариален акт за покупко-продажба на имот, вписан в Службата по вписванията с акт №77, том 14, дв.вх.Рег №5359 от 25.02.2022г./приложена справка чрез отдалечен достъп Агенция по вписванията/. Според т.4.3.1. от Договора за обслужване Т. И. се е задължил да заплати на АДРЕС еднократно възнаграждение при придобиване на имот, представен от АДРЕС, в деня на сключване на предварителен договор, а ако такъв не се подпишел - в деня на придобиването му. Предвид факта, че договорът между страните не е сключен в присъствието на АДРЕС дължимото възнаграждение в размер на 3% без ДДС от продажната цена на имота е 1 110/хиляда сто и десет /евро , съгласно т.б от Договора е посочената цена в регистъра на предложените имоти - 37 000 евро. Видно от представените пред Вас писмени доказателства АДРЕС е посредничил и сътрудничил при откриването, предлагането на гореописания имот, както и свързването на двете страни - Продавач и Купувач. Съгласно т.4 от Договор за гаранция от 03.12.2021г. Т. И. признавал, че Адрес му е предложил процесния имот и го е свързал с Продавача, както и че дължи възнаграждението по Договора за обслужване. По смисъла на чл.49-чл.50 от ТЗ посредническата услуга се извършва от посредник, който по занятие съдейства за сключване на сделки и има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговореното, и съобразно факта, че АДРЕС е поело задължение за посредничество.

Твърди се, че във връзка с гореизложената фактическа обстановка и видно от представените писмени доказателства АДРЕС е осъществило фактическата дейност - посредничество точно и коректно, изразяваща се в осъществяване на връзка между двете страни и извършване на подготвителни действия за сключване на договор за покупко -продажба на недвижим имот, чрез подпомагане на този основен процес съгласно указанията на двете страни по бъдещия договор. За дължимото на АДРЕС възнаграждение съгласно Договора за обслужване в размер на 3% без ДДС са провели разговор с купувача И., както и са го поканили да изпълни доброволно поетите задължения към тах. До момента на подаване на настоящия иск плащане на дължимото все още не е осъществено. Съгласно същия договор възнаграждението е дължимо в деня на сключване на предварителен договор, а ако такъв не се сключва - в деня на нотариалната сделка. При забава за

плащане на възнаграждението в т.9 от Договора за обслужване е предвидена неустойка в размер на 1% на ден, но не повече от 10% общо, която, предвид факта, че възнаграждението не е платено и понастоящем, е също дължима. Така определената неустойка е в размер на 111 евро.

Сочи се, че поради описаното по-горе, депозирали заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 от ГПК, срещу Т. З. И. с ЕГН \*\*\*\*\*, в резултат, на което беше образувано ЧГД №2136/2022г. и издадена заповед за изпълнение от Районен съд-Пазарджик. С разпореждане от 25.08.2022г. по образуваното ЧГД №2136/2022г., Районен съд-Пазарджик, ГО, 17 с-в, съдът е намерил, че заповедта за изпълнение е връчена редовно на длъжника, който от своя страна е възразил, и съдът е указал на АДРЕС, че може да предяви иск относно вземането си.

Оформен е петитум с който се иска от съда да приеме за установено по отношение на ответника Т. З. И. с ЕГН \*\*\*\*\* с адрес за призоваване: гр. Пазарджик, ул. ...., че същият дължи на “АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД, ЕИК 130520890, със седалище и адрес на управление гр. София 1000, Област София (столица); Община Столична, р-н Възраждане, пл. Света Неделя, № 4, ет.1, сумата от 1110 /хиляда сто и десет/ евро, до пълното изплащане на вземането, както и неустойка за забава в размер на 111 /сто и единадесет/ евро, ведно със законната лихва върху претендиралата сума, считано от дата на подаване на заявлението по чл.410 от ГПК както и да ни присъдите съдебно деловодните разноски за заповедното производство и за настоящото производство и адвокатски хонорар. Моли съда, ЧГД №2136/2022г на Районен съд-Пазарджик, да бъде присъединено към настоящото производство. Моли съда, да бъде допуснат в режим на довеждане и разпитан един свидетел. Показанията на същия ще докажат изпълнението на задълженията по договора за посредничество от страна на ищеца - “АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ” АД, ЕИК 130520890.

Сочат се доказателства. Правят се доказателствени искания.

В законоустановения срок по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника И., като намира, че предявените обективно съединени искове са допустими, но неоснователни и недоказани, поради което следва да бъдат отхвърлени.

Твърди се, че между страните по делото не е налице валидно

възникнало договорно правоотношение за търговско посредничество по чл.49 от ТЗ, с изпълнител - ищцовото дружество "Адрес недвижими имоти" АД, ЕИК:130520890 и възложител- ответникът Т. З. И.. Между ищеца и ответника, нямало сключен на 03.12.2021г., договор за обслужване на купувач за посредничество при покупка на недвижим имот - ответника не е подписвал такъв договор. Имало провеждани разговори и огледи на имоти, но ответника не е подписвал никакъв договор с ищеца. Представеният по делото от ищеца препис на договор не е подписан от ответника. Конкретният договор изцяло попадал в приложното поле на чл. 49-51 от ТЗ, още повече, че процесния недвижим имот, за който си твърди, че е осъществено посредничеството, не представлява вещ за лично потребление по смисъла на чл.318, ал.2 от ТЗ. Ключовото задължение, ядрото на правоотношението е осъществяването на посредничеството - за разлика от договора за поръчка и за изработка, договорът за търговско посредничество за сключване на договора за покупко-продажба на недвижим имот включва не само задължение за организиране на огледи, но и посредничество за постигане на съглашение между страни по сделка, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота. Поради това, дори и хипотетично в случаят не са налице предпоставките за заплащане на претендираното възнаграждение, тъй като "Адрес недвижими имоти" АД, не е изпълнило задълженията си посочени в договора дори и в минимално необходимото съдържание обем. Всичко необходимо за сделката за покупка на имота - апартамент в гр.Пловдив, ул..... включително преговорите със собственика Е. И. А., са извършени от ответника, като нито едно от действията, свързани с придобиването на имота не е било в резултат на посредничеството на ищеца.

Сочи се, че досежно представеният от ищеца по делото посреднически договор за продажба на недвижим имот от 14.10.2021г., с Е. И. А., намира, че същият е неотносим към настоящия правен спор. Съгласно разпоредбата на чл.21, ал.1 от ЗЗД, договорът поражда своето действие между страните. По изключение, когато това е установено в закон, договорът може да породи действие и спрямо трети лица. Тези трети лица няма да са страни по договора, а само могат да черпят права от него. Договорът в полза на трето лице не може да налага задължения за третите лица - следователно тук договорът няма да има сила за третото лице, защото то няма да е страна по него, респективно този договор по никакъв начин не влияе върху правната сфера на

ответника. Отделно от това, в случаят не се е стигнало до подписване на предварителен договор между продавача и ответника със съдействието на ищеца, поради факта, че ищеца е бил само страничен наблюдател на всичко защото е знаел, че не е обвързан облигационно с ответника и не създал предпоставките за сделка с продавача на недвижимият имот, като посредник. Ответника не е разполагал с нужната информация, осигурена му от агенцията, относно избрания от него недвижим имот, поради което категорично е заявил, че се отказва от услугите на посредника, след което са му били върнати 1000 лева, които пари са му поискани устно от представител на ищеца в началото на разговорите и за които е издаден документ едва при изричното им прекратяване. Няма законово основание и наведеният довод в исковата молба, че продавача Е. И. А., по време на действието представеният по делото договор за посредничество, се явява "свързано лице" по смисъла на т.1 от пар.1 на ДН но ТЗ, с което лице е сключен договор за покупко- продажба, обективиран в нотариалният акт от 25.02.2022г. Сключването на сделката по покупко- продажбата на апартамента не е в нарушение на представеният договор за посредничество - ответникът не е поел задължение да осъществи сделка за предложен от ищеца имот и не подписвал никакъв договор с него, не е подписвал анекс към договора и не е подписвал и регистъра на предложенията. Представените по делото от ищеца фактура №\*\*\*\*\*/24.06.2022г., на стойност 2605,16 лв., и известие за неустойка №0000050041/24.06.2022г., са издадени едностранно от ищцовото дружество и не са подписани от ответника. Извода е, че ответникът не дължи на ищеца възнаграждение, тъй като е действал добросъвестно, не е подписал договор с него, и с фактическите си действие не целял неплащане на посредническо възнаграждение, тъй като ищеца е бил недобросъвестен. Ищецът не е свързал страните по прехвърлителната сделка, т.е. не е съдействал за сключване на договора за покупко-продажба, каквото съобразно легалната дефиниция и процесния договор за посредничество е негово основно задължение, обуславящо правото му да получи възнаграждение за посредничество. За да обоснове правото си да получи възнаграждение, ищецът се позовава на уговорка между страните, обективирана в неподписан от ответника договор. Но тълкувайки смислово и систематично тази клауза от посредническия договор, се стига до извода, че правото на възнаграждение на ищеца, в качеството му на посредник, възниква след изпълнение на основното му

задължение, едва след което е правото на ищеца, действащ като търговски посредник, да получи възнаграждение за извършеното посредничество, а не както е претенцията на ищеца, че "възнаграждението е дължимо поради самия факт на свързването на страните по сделката", което е предмета на дейност на Изпълнителя. Тази логика противоречи и на основни принципи на договорното право, в частност на принципите, отнасящи се за двустранните каузални сделки, при които насрещните права и задължения са във взаимна връзка, т.е. изпълнение на задължението на едната страна е основание /кауза/ за възникване на задължението на другата страна. Ако би се предположило, че за ищеца възниква право на възнаграждение в пълен размер и в случай на неизпълнение на основното му задължение по сделката, предмет на договора за посредничество, би се стигнало до случай на неоснователно разместване на блага, което безспорно облигационното право не позволява. Договорът за покупко-продажба е сключен от ответника без посредничеството и съдействието на ищцовото дружество, поради което следва извода, че искът на последното за заплащане на възнаграждение е неоснователен. Съгласно разпоредбата на чл.92 от ЗЗД, неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. От текста на разпоредбата следва, че неустойката е определена парична сума, която длъжникът се задължава да престира на своя кредитор в случай на виновно, от негова страна, неизпълнение на поето с договора задължение. Неустойката се дължи в уговорения размер без оглед на конкретните вреди, ако са настъпили такива, т.е. при неустойката следва да бъде доказан фактът на неизпълнение на задължението. В случаят, предвид неподписването на договор между ищеца и ответника и от изнесените по-горе аргументи, стига до извода, че поради факта, че не е възниквало правото на ищеца да получи възнаграждение за посредничество не е налице и неизпълнение на задължение за заплащане на възнаграждение от страна на ответника. Неустойка се дължи само ако са налице условията и онази форма на неизпълнение, за което е била уговорена, в който смисъл е и постоянната практика на ВНС. От друга страна, в случая е предвидена неустойка за забава /10% от комисионната/за вреди, настъпили в следствие на забавено изпълнение, което също е недопустимо. На следващо място така уговорена клаузата за неустойка е нищожна, поради противоречие с добрите нрави. Неустойката е винаги проявление на принципа на автономия на волята в

частното право - чл.9 от ЗЗД. Автономията на волята означава предвидена от законодателя възможност на страните свободно да определят съдържанието на договора, в това число и на неустойката, като се съобразяват с повелителните разпоредби на закона и добрите нрави. Добрите нрави са морални норми, на които законът е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тази на противоречието със закона. Добрите нрави са критерии и норми на поведение, които се установяват в обществото, поради това, че значителна част от хората, според вътрешното си убеждение, ги приемат и се съобразяват с тях. Те не са писани, систематизирани правила, а съществуват като общи принципи или произтичат от тях, като за спазването им, при риск за присъждане на неустойка, съдът следи служебно - Тълкувателно решение №1/15.06.2010г., на ВКС по ТД №1/2009г., на ОСТК. В цитираното тълкувателно решение се приема, че нищожна, поради накърняване на добрите нрави е клауза за неустойка, уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции, като преценката за нищожност следва да се прави за всеки конкретен случай при сключване на договора. В мотивите на същия съдебен акт са изброени примерно някои от критериите, въз основа на които следва да се извършва тази преценка, а именно: естеството на задълженията, изпълнението на които се обезпечава с неустойка, обезпечено ли изпълнението на задължението с други правни способи, вид на уговорената неустойка, вид на неизпълненото задължение. В конкретният случай е предвидена неустойка за забава, в размер на 10 % от комисионната, дължима наравно с комисиона за посредничество, равняващ се на 3% от продажната цена. Така уговорената неустойка, на основание чл.26, ал.1, предл. трето, нарушаване на добрите нрави, поради което следва да се приеме за нищожна, поради необосновано висок размер. Същата значително надвишава по размер цената на уговорената услуга, която кредиторът следва да престира - води до значително неравновесие между правата, и задълженията на възложителя и изпълнителя, ако се анализира внимателно договора. В случая неустойката е извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции - не обезщетява претърпяна загуба и пропуснатата полза, а води единствено до неоснователно разместване на блага. Съобразявайки размера на неустойката с размера исковата претенция, се стига до извода, че така договорената компенсаторна неустойка позволява на посредника да реализира значителен



приход, без последният да полага каквито и да било усилия за изпълнение на насрещното си задължение. Стига се до извода, че неустойката не цели да задоволи имуществения интерес на кредитора, обезщетявайки го за вредите при неточно изпълнение от длъжника, а да го обогати неоснователно. Ето защо намира, че и този иск е изцяло неоснователен и недоказан.

В условията на алтернативност, прави възражение за нищожност на Договор за обслужване на купувач от 03.12.2021г., тъй като клаузата относно предмета на договора предвидена в чл.4.2, а именно: "да информира Адрес при придобиване на имот без посредничеството на Адрес и прекратяване на търсенето" противоречи на закона и ограничава правото на свободен избор на ответника, както и прави възражение за нищожност на договора за посредничество, поради накърняване на добрите нрави, тъй като в чл.4 от договора се съдържат неравноправни клаузи, които ограничават правото на автономия на волята на ответника, като страна - възложител, спрямо ищеца.

Моли съда да отхвърли предявените от "Адрес недвижими имоти" АД, ЕИК:130520890, срещу Т. З. И., ЕГН-.8205257246, обективно съединени осъдителни иски, с правно основание чл.51 от ТЗ и чл.92 от ЗЗД, за заплащане на парична сума от 1110 евро, представляваща възнаграждение по Договор за обслужване на купувач от 03.12.2021Г., както и парична сума от 111 евро, представляваща неустойка по договора, като неоснователни.

Моли съда да осъди "Адрес недвижими имоти" АД, ЕИК:130520890, да заплати на Т. З. И., ЕГН:\*\*\*\*\*, направените съдебни разноски в това дело, и съдебните разноските по ЧГД №2136/2022г., по описа на Районен съд-Пазарджик.

Сочат се доказателства. Правят се доказателствени искания.

По доказателствената тежест съдът указва на страните, че всяка от тях носи доказателствена тежест за установяване на фактите и обстоятелствата, на които основава своите искания и възражения. В конкретния случай ищцовото дружество следва да докаже изложените в обстоятелствената част на исковата молба твърдения, както и да докаже основанието и размера на претенциите си за заплащане на възнаграждение от страна на ответника И., тъй като се твърди, че такова възнаграждение се дължи от ответника.

АДВ. Ц.: Нямам възражения по доклада. Да се приеме. Нямам искания по доказателствата. Ще представим оригинал на договора за обслужване.

АДВ. З.: Нямам възражения по доклада. Да се приеме. Нямам искания по доказателствата. Да се приеме оригинал на договора. Ще предявим иск по чл. 193 от ГПК за истинността на подписа. Да се изиска от РП- Пловдив подадените от Е. А. и Т. И. жалби във връзка с неистинността на представените договори и подписи и развитието по техните жалби. Ние твърдим, че нито Е. А. е подписала договора, нито Т. И. е подписал договор с ищцовото дружество във връзка с посочения имот.

АДВ. Ц.: Възразявам срещу така направеното искане, тъй като това искане е неотнормено към конкретния казус който разглеждаме днес. Ние ще представим договор за обслужване с купувач и съответно развитата се ситуация с посредничеството към този договор. Договор за посредничество подписан с продавач не е относим към днешния спор. Нямаме информация да е подавана жалба към РП-Пловдив от Т. И., поради което не считам, че това искане е основателно.

АДВ. З.: Считам, че направеното искане е относимо, при положение, че продавача Е. А. няма подписан договор това преюдициално води до извода, че и ответника Т. И. също не е подписал този договор, за който вие претендирате възнаграждение.

С Определение № 201/23.01.2023 г. съдът е приел представените от ищеца писмени доказателства, както и материалите по ч. гр. дело № 2136/2022 г. по описа на РС-Пазарджик. Допуснал е до разпит един свидетел на ищцовата страна, както и двама свидетели при режим на довеждане от страна на ответника.

По отношение на направените от ответната страна доказателствени искания, а именно да бъде разпоредено на ищцовото дружество да представи оригиналите на всички приложени към исковата молба документи, както и да бъде изискана справка -информация за подадени от ответника Т. З. И. и Е. А. жалби до РП- Пловдив, съдът ще се произнесе, след като изслуша допуснатите по делото свидетели.

АДВ. Ц.: Моля да задължите ответната страна да посочи три имена на допуснатите от съда свидетели, защото считам, че той шиканира процеса. Ответната страна не е представила доказателства, че свидетелите са служебно ангажирани.

АДВ. З.: Това са лица присъствали в офиса на ищцовото дружество, а

именно И. А. М. и Е. И. А., ако Е. И. А. не успее да дойде за следващото открито заседание по делото, ще дойде съпругата на Т. З. И., който също е присъствала в офиса на ищцовото дружество.

ПРИСТЪПВА КЪМ РАЗПИТ НА ДОПУСНАТИТЕ СВИДЕТЕЛИ НА ИЩЦОВАТА СТРАНА.

СНЕМА САМОЛИЧНОСТТА НА СВИДЕТЕЛЯ, КАКТО СЛЕДВА:

Е. Н. Г. – ЕГН \*\*\*\*\*, на 33 години, българин, български гражданин, с висше образование, неженен, неосъждан. Работя в ищцовото дружество „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД, като консултант. Желая да свидетелствам.

Свидетелят предупреден за наказателната отговорност по чл. 290 от НК. Свидетелят обеща да каже истината.

СВИД. Г.: Работя в „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД от около две години, на длъжност консултант. Дружеството представлява агенция за недвижими имоти. Моите служебни задължения се изразяват в това, че ние сме посредник между купувача и продавача. Ние предоставяме една завършена услуга предлагаме на клиентите, като ги консултираме за имоти, предлага им имоти, договаряме цени, уреждаме кредити за да се стигне до сделка, както и правна консултация. Т. И. е мой клиент, той се свързва с мен в началото на ноември 2021 г. Той е кандидат купувач. Той се обади за конкретен имот, който ние рекламираме. Т. си беше харесал двустаен апартамент в квартал ....., гр. Пловдив на стойност 37 000 евро. Продавача на имота също е наш клиент. Знам, че продавача се казва Е. И. А.. Условието които Т. имаше, реално бяха договорени не писмено. Той предложи по-ниска цена, искаше да купи апартамента за 35 000 евро. Продавачът се съгласи. Бяхме договорили всичко по тази сделка, имахме срещи и с нотариус, дори бяхме направили примерен предварителен договор. Имахме и насрочена дата за сделката, беше края на декември 2021 г. Те се явиха на срещата за подписване на предварителен договор, но не се стигна до подписване на предварителния договор. Т. се яви на срещата, заедно с адв. З. и с още един колега адвокат, както и други хора. Т. в последния момент, преди подписването си промени някои от исканията, например искаше да се намали цената на имота с още 2000 евро, както да се разделят таксите при нотариуса. Практиката е купувача да плаща тези такси. А. не беше съгласна

да се намали цената с още 2000 евро, при условие, че вече бяха постигнали споразумение, но не се стигна до подписване на договор и страните си тръгнаха. Тогава на срещата, Т. предложи на Е. пред всички нас да си подпишат договор между тях двамата, без агенцията, защото сумата която трябвало да даде на нас ще се приспадне от цената на имота. Трябваше да ни заплатят 3 % без ДДС от продажната цена на имота. Т. и Е. имаха сключен договор с нас за съдействие. Тези договори за посредничество са подписани в офиса на Агенцията. Не съм присъствал на подписването на договора с Е. А., но Т. лично пред мен подписа договора за предоставяне на посредничество, както и договора за обслужване и договора за гаранция. В последствие разбрахме, че Е. и Т. са изповядали сделката и Т. е купил апартамента на Е.. Когато Т. подписа договора за обслужване, беше жена му, колежката Р. У. и аз. Върнахме на Т. гаранцията от 1000 лева, тъй като не беше сключен договор. Тези пари които се оставят за депозит, не се променят, те са същите банкноти които клиента ни е дал и се връщат на клиента на ръка. Има анекс с който ние му връщаме парите, понеже не се е стигнало до подписване на договор. Има издаден разходен касов ордер от касиерката на дружеството. Първоначално с клиента се подписва договор за предоставя на услуги и договор за обслужване на купувач, в него пише комисионната от 3% без ДДС. Т. подписа в един ден и двата договора. Разполагам с договора за обслужване на клиент, който ще предоставя на адв. Ц. да го предостави на съда ако е необходимо. Знам, че Е. оспорва обстоятелството, че е подписала договор за обслужване на продавач. Не знам да е подавала жалба до прокуратурата и до полицията. Е. не е идвала в Агенцията да се жалва, че не е подписала договора. Ние уредихме тази среща между Е. и Т.. Не мисля, че Е. и Т. са се познавали преди тази среща която ние уредихме. Имахме информация от съседите от блока на Е., че Т. и жена му са ходили до имота, без нас/имах предвид хора от Агенцията/ и са търсили контакт със собствениците. Съседите са отказали да дадат на Т. контактите на Е. и са му казали, че Е. е дала имота за продажба през Агенция и да се свърже с нас. Мисля, че дотогава Т. и Е. не са се познавали. Р. У. още работи като консултант в „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД. За мен документите са изрядни и сме си свършили работата. Имаше проблеми с този апартамент и направихме всичко възможно да се стигне до сделка, но накрая останахме разочаровани и без комисионна. Да не говорим, че Т. имаше добри приятелски отношения.

Преди това не е индикирал, че може да направи това. За моят опит от две години, за първи път ми се случва подобно нещо. Не знам за тази фактура, с това се занимава счетоводния отдел. Не съм запознат с тези документи и не мога да ги коментирам. Не знам защо се издават тези фактури, това не е моя работа.

АДВ. З.: Двамата свидетели, които са ни допуснати от съда са възпрепятствани да се явят, поради служебни ангажименти. В следващото съдебно заседание моля съдът да ни даде възможност да ги доведем до разпит.

СЪДЪТ след като се запозна с направеното искане счита, че следва да бъде дадена възможност на ответната страна в следващото открито съдебно заседание по делото да доведе за разпит допуснатите на ответната свидетели, като съответно да представи документи удостоверяващи обективните пречки за явяването им днес.

Воден от горното, съдът

#### О П Р Е Д Е Л И:

ПРЕДОСТАВЯ възможност на ответната страна в следващото открито съдебно заседание по делото да доведе до разпит допуснатите двама свидетели при режим на довеждане, като предупреждава ответника, че в случай на неоснователното им недовеждане, съдът би могъл да отмени определението си с което тези свидетели са били допуснати.

АДВ. З.: Във връзка с разпита на свидетеля на ищцовата страна в днешното съдебно заседание се разбра, че очевидец на подписването на тези официални документи е присъствало лицето Р. У., която работи в ищцовото дружество. Моля да бъде призована по местоработата ѝ за следващото открито съдебно заседание.

АДВ. Ц.: Нямам възражение да се призове Р. У..

СЪДЪТ след като взе предвид направеното от ответната страна искане счита, че същото е допустимо и основателно и като такова следва да се уважи. Действително от показанията на разпитания днес свидетел се установи, че Р. У., която е служител на ищцовото дружество е консултирала продавача Е. А., и пред нея А. е подписала договор за обслужване на продавач, поради което съдът намира за необходимо У. да бъде допусната и разпитана в качеството си на свидетел по делото.

Воден от горното, съдът

### О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА до разпит в качеството си на свидетел при режим на призоваване Р. У., която следва да бъде призована за следващото открито съдебно заседание по делото на адреса на местоработата ѝ в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III- Обединител“ № 128, етаж 2 за „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.

АДВ. Ц.: Представям и моля да приемете договор за обслужване на купувач в оригинал, регистър на предложените имоти, разходен касов ордер за сумата от 1000 лева, анекс към договора за гаранция и договор за гаранция с купувач от 03.12.2021 г. Не представям договор за обслужване на продавач, тъй като считаме, че не е относим към предмета на настоящия спор.

АДВ. З.: Може ли да се запозная с представените документи.

СЪДЪТ дава възможност на адв З. да се запознае с представените документи в днешното съдебно заседание.

АДВ. З.: Оспорвам истинността на представения договор за обслужване на купувач, който е подписан от Т. И.. Не считаме, че е подписан от Т.. В тази връзка предявявам иск по реда на чл. 193, ал. 1 от ГПК. Останалите документи не възразявам да се приемат.

АДВ. Ц.: Желая да се ползвам от всички документи. Считам, че подписа е на Т. И.. Нямам против да се назначи графологична експертиза, за да се установи действително дали е подписан или не този договор от Т. И..

СЪДЪТ след като се запозна с исканията и становищата на страните съобрази следното: Съдът не счита, че следва да задължава ищцовото дружество да представи оригиналите на всички приложени към исковата молба документи, каквото искане е направено с отговора на исковата молба, тъй като в днешното съдебно заседание бяха представени от ищцовата страна в оригинал договор за обслужване на купувач от 03.12.2021 г., регистър на предложените имоти, разходен касов ордер, анекс към договор за гаранция и договор за гаранция с купувач. С представянето на посочените документи съдът счита, че ищецът е изпълнил задълженията си да представи по делото в оригинал относимите към предмета на делото документи, като представените в настоящото съдебно заседание следва да се приемат по делото, като

относими.

СЪДЪТ следва да се произнесе по направеното от ответната страна искане с правно основание чл. 193, ал. 1 от ГПК, с което искане на практика се оспорва истинността на представените документи в оригинал: договор за обслужване на купувач и регистър на предложените имоти. Съдът счита, че направеното искане е допустимо, тъй като процесните документи бяха представени в съдебното заседание, в което заседание бе направено ѝ оспорването от страна на ответника. Същевременно ищцовата страна заяви изрично, че желае да се ползва от представените документи, поради което са налице предпоставките на чл. 193 от ГПК за извършване проверка на истинността на процесните документи, тъй като договора за обслужване на купувач и регистъра на предложените имоти представляват частни документи за които се твърди, че не носят подписа на ответника, тежестта за доказване неистинността на документите пада върху ответната страна, която ги оспорва /съгласно изискванията на чл. 193, ал. 3 от ГПК/. Съдът намира, че проверката следва да бъде извършена чрез допускането и извършването по делото на съдебна експертиза на подписа, като за целта следва да се определи съответното вещо лице с такава компетентност.

По отношение искането на ответната страна да се изиска справка-информация от РП- Пловдив за подавани от Т. З. И. и Е. И. А. жалби, съдът счита, че това искане следва да бъде уважено, като бъде изискана съответната информация.

С оглед на гореизложеното, съдът

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответната страна да бъде разпоредено на ищцовото дружество да представи оригиналите на всички приложени към исковата молба документи.

ПРИЕМА представените в настоящото съдебно заседание от ищецът договор за обслужване на купувач от 03.12.2021 г., регистър на предложените имоти, разходен касов ордер, анекс към договор за гаранция и договор за гаранция с купувач.

На основание чл. 193 от ГПК постановява да се извърши проверка на истинността на приетите договор за обслужване на купувач от 03.12.2021 г. и регистър на предложените имоти от 03.12.2021 г. за които се твърди, че не са

били подписани от ответника Т. И. от гр. Пазарджик.

На основание чл. 193, ал. 3 от ГПК указва на ответната страна, че тежестта за доказване на истинността на посочените документи пада върху страната която ги оспорва- в случая ответника.

ДОПУСКА извършването по делото на съдебна експертиза на подписа, като вещото лице след запознаване с приетите по делото доказателства и извършване на необходимите проверки, там където е необходимо, следва да отговори на въпроса: “Дали договор за обслужване на купувач от 03.12.2021 г., както и регистър на предложените имоти от 03.12.2021 г. са били подписани лично и собственоръчно от Т. З. И., ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Пазарджик.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице по допусната съдебна експертиза Н. Н., който следва да бъде уведомен от съда за поставените му задачи и бъде призован за следващото открито съдебно заседание по делото.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на 300 лева, който депозит следва да бъде внесен от ответната страна, от която изхожда оспорването истинността на документите в едноседмичен срок, считано от настоящото съдебно заседание.

ДА СЕ ИЗИСКА справка – информация от РП-Пловдив дали в периода от 03.12.2021 г. до 10.03.2023 г. са постъпили жалби и сигнали от лицата Т. З. И., ЕГН \*\*\*\*\* и Е. И. А., ЕГН \*\*\*\*\*, както и информация относно това, дали има образувани преписки по такива сигнали, приключили ли са същите към настоящия момент и какъв е резултата по тях, като на съда следва да бъде изпратен препис от крайният прокурорски акт по тях.

СЪДЪТ счита, че делото не е изяснено от фактическа и правна страна, поради което

#### О П Р Е Д Е Л И:

ОТЛАГА делото и го НАСРОЧВА за 12.05.2023 г. от 13.00 ч., за която дата и час страните следва считат уведомени от днес.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ свидетеля Р. У. по адреса на местоработата ѝ в гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III- Обединител“ № 128, етаж 2 за „АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД.

ДА СЕ ПРИЗОВЕ вещото лице Н. Н..



ДА СЕ ИЗИСКА съответната информация от РП-Пловдив.

Протоколът написан в съдебно заседание, което приключи в 14.20 часа.

**Съдия при Районен съд – Пазарджик:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_