

# РЕШЕНИЕ

№ 908

гр. Пловдив, 28.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЛОВДИВ, VI СЪСТАВ**, в публично заседание на четиринадесети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Величка П. Белева

Членове: Надежда Н. Дзивкова Рашкова  
Виделина Ст. Куршумова  
Стойчева

при участието на секретаря Тодорка Г. Мавродиева  
като разгледа докладваното от Величка П. Белева Въззивно гражданско дело  
№ 20225300501410 по описа за 2022 година

Производство по чл. 258 и след. от ГПК, образувано по въззивна жалба на ответника по спора С. В. Х., ЕГН – \*\*\*\*\* срещу Решение № 941 от 21.03.2022 г., пост. по гр.д. № 5069/2021 г. на Районен Съд – Пловдив, с което въззивницата е осъдена да заплати на въззиваемото търговско дружество – ищец „Перфект Консулт 09 „ ЕООД, ЕИК \*\*\* сумата 600 / шестстотин / евро, представляваща дължимо възнаграждение за осъществено от дружеството посредничество във връзка със закупен от Х. недвижим имот / предмет на н.а. № 200/9.12.2020 г. , том 4, рег. № 5763, н.д. № 767/2020 г. на нотариус рег. № 227 / на основание сключен между страните на 02.12.2019 г. Договор за посредничество при покупка на недвижим имот, ведно със законната лихва върху сумата, считано от предявяването на иска – 23.03.2021 г. до окончателното изплащане и съответно на този резултат въззивницата е осъдена да заплати на въззиваемия деловодни разноси в размер на 1 050 / хиляда и петдесет / лева, а в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на РС – Пловдив да заплати 140 лв. – заплатеното за графологичната експертиза възнаграждение от бюджетните средства на съда.

Поддържаните от жалбоподателя оплаквания са за неправилност на решението, искането е за неговата отмяна и отхвърляне на иска.

В отговора по чл. 263 от ГПК се възразява че жалбата е неоснователна, съответно първоинстанционното решение – правилно. Претендират се направените за въззивното производство разноси.

Съдът установи следното:

Производството пред районния съд е образувано по предявен от „Перфект Консулт

09 „, ЕООД, ЕИК \*\*\* срещу С. В. Х., ЕГН – \*\*\*\*\* иск с правно основание чл. 51 от ТЗ – за осъждането на Х. да заплати на дружеството сумата 600 евро, представляваща дължимо се възнаграждение по сключен между тях на 02.12.2019 г. Договор за посредничество при покупка на недвижим имот и изпълнение на този договор от ищеца чрез престиране на договореното посредничество, вследствие което ответницата е закупила предложен й от дружеството Апартамент в гр. Пловдив, предмет на договор за покупко- продажба, изповядан с нот. акт № \*\*/9.12.2020 г. , том 4, рег. № 5763, н.д. № 767/2020 г. на нотариус рег. № 227, ведно със законната лихва върху сумата, считано от предявяването на иска – 23.03.2021 г. до окончателното изплащане.

Твърди се в ИМ че ответницата, след като гореописания недвижим имот й е предоставен за оглед от ищеца, е извършила действия в нарушение на чл.6 ал. 2 от договора за посредничество, като с цел да заобиколи посредника и да избегне заплащането на договореното възнаграждение, е предприела и осъществила самостоятелно свързване със собственика на апартамента, респ. с неговия представител и сключване на договора за покупко-продажба, което й поведение е недобросъвестно и не я освобождава от задължението да плати посредническото възнаграждение – чл. 6 ал. 2 от облигацията.

По делото е безспорно установено че между страните е сключен процесния договор за посредничество при покупка на недвижим имот, по силата на който ищецът се е задължил да окаже посредническо съдействие / да проучи пазара на недвижими имоти и намери и предложи подходящ имот / за закупуване от ответницата по зададени от нея параметри / апартамент в гр. Пловдив, с площ от 20 до 60 кв.м. и продажба цена от 10 000 до 40 000 евро/ срещу възнаграждение в размер на 3% от продажната цена, но не по малко от 600 евро, дължимо при сключване на предварителния договор, а ако такъв не се сключва – при изповядване на покупко-продажбата пред нотариуса / чл.чл. 4 и 5 от договора/. Съгласно чл. 6 от същия всеки организиран от изпълнителя и осъществен от възложителя оглед на недвижим имот се счита за предоставена от изпълнителя информация и оферта в изпълнение на задълженията му по договора, като съгласно чл. 5 този факт се удостоверява с подписване от възложителя на Приложение № 1, именувано „ Протокол за извършени огледи „ и съставляващо неразделна част от договора. С клаузата на чл. 6 възложителят се задължава да не води преговори досежно предложените имоти, съответно да не сключва предварителен или окончателен договор за покупко-продажба с техните собственици/продавачи без знанието и присъствието на изпълнителя, като при нарушение на това си задължение той се счита за недобросъвестен и дължи освен договореното възнаграждение и неустойка. В чл. 8 от облигацията е предвидено също така че отказът на възложителя да приеме изпълнение съгласно договореното не е основание за неплащане на възнаграждението или неговото намаляване, като възнаграждението се дължи за самия факт на свързване на страните по сделката.

Според представеното Приложение № 1 към процесния договор – „ Протокол за оглед на недвижими имоти“ на дата 02.12.2020 г. е бил извършен от ответницата оглед на Апартамент в гр. П., ул. \*\*\*, етаж 1, ап. 2 с идентификатор по КК и КР 56784.52\*\*, който апартамент с площ от 20 кв. м. и цена 13 000 евро и този Апартамент е предмет на впоследствие сключения между нея като купувач договор, изповядан с нот. акт № 200/9.12.2020 г., том 4, рег. № 5763, н.д. № \*\*/2020 г. на Нотариус с рег. № 227.

Според заключението на графологичната експертиза подписите в договора за посредничество и в протокола за оглед, с посочен автор ответницата са изпълнени от същата.

Свидетелят Б. Г. Д. – „ \*\*\* в дружеството – ищец, депозира показания че лично е показала на ответницата горепосочения апартамент, същият се намира на ул. \*\*\* , първи етаж, точно срещу стълбите, състои се само от една стая с баня и тоалетна, няма тераса. Ответницата го одобрила, като й казала че не разполага с достатъчно средства за по голямо

жилище, има само 40 000 лв., но живее сама и показанията ѝ апартамент я устройва като площ и ѝ харесва. Уговорили се ответницата да размисли няколко дни и ако е сигурна да подхождат към сключване на сделката с продавача. В тази връзка свидетелката търсили ответницата многократно, но последната отбягвала разговора по въпроса ще закупува ли имота. Тъй като огледа се извършил в присъствието на пълномощник на продавачите – за когото свидетелят си спомня само че бил младо момче на име Г., който им заявил че всички необходими документи за нотариуса са готови, у изпълнителя възникнало съмнение за недобросъвестност на ответницата и след извършена справка в имотния регистър установил че имотът е закупен от ответницата.

При така установеното съдът е уважил иска, като е приел че договорът – на който ищецът основава процесното свое материално право, не е недействителен по смисъла на чл. 146 ал. 1, чл. 145 ал. 1 във вр. чл. 143 от ЗЗП, същият валидно обвързва страните, ищецът е изпълнил задълженията си по него, съответно ответницата дължи уговореното възнаграждение в хипотеза на чл.6 ал. 2 от облигацията.

Във въззивната жалба се поддържа решението да е неправилно, като се настоява на следните възведени с отговора по чл. 131 от ГПК възражения: **1/** Процесния договор – като цяло и досежно отделни негови клаузи, е недействителен, тъй като е бланков, предварително едностранно изготвен от търговеца и предоставен на ответницата – потребител непосредствено преди подписването му от нея, без същата да има възможност да участва в неговото съставяне и да влияе на неговото съдържание, в т.ч. относно основния предмет на договора – вид на предоставяната услуга и дължимото за нея възнаграждение, като същите не са ясни и разбираеми по смисъла на чл. 145 ал. 2 от ЗЗП. В тази насока се поддържа че районният съд не е обсъдил възведените възражения за недействителност по ЗЗП – за които е длъжен да следи и служебно. **2/** Необсъждане от районния съд и на възведените възражения за „ неавтентичност „ на Приложение № 1 към договора – Протокол за извършени огледи „ и конкретно на отразения в него оглед на закупения от ответницата апартамент на дата преди неговото придобиване по надлежния нотариален ред. В тази връзка се поддържа че при лежаща върху ищеца доказателствена тежест същият не е установил по делото, от кого, защо и при какви обстоятелства е съставен този протокол, и каква е неговата относимост към процесния договор. Настоява се, че макар подписът в този документ да е изпълнен от въззивницата, то ръкописния текст / описанието на огледания имот / срещу подписа ѝ не се установява да е изпълнен преди тя да положи подписа си, като и не е установено кой е автора на този текст.

С оглед казаните възражения въззивницата поддържа, че не дължи присъденото на въззиваемото дружество - посредник възнаграждение поради недействителност/нищожност на договора на основание противоречието му с императивни разпоредби на ЗЗП, както и поради това че по делото не е доказано процесния имот да ѝ предложен от посредника. В нарушение на чл. 172 от ГПК били кредитирани показанията на свидетеля Д. в горната насока – с оглед факта че тя работи като брокер при дружеството – ищец и като така е явна нейната заинтересованост от изхода на спора.

Предвид разясненията, дадени от въззивницата в първото по делото открито съдебно заседание, възражение договорът да представлява нелоялна търговска практика по смисъла на чл. 68б и следв. от ЗЗП не се поддържа.

Жалбата е неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл. 145 ал. 2 изр. 1 от ЗЗП преценяването на неравноправна клауза в договора не включва определянето на основния негов предмет, както и съответствието между цената или възнаграждението от една страна, и стоката или услуга, която ще бъде доставена или извършена, от друга страна, като единственото изискване досежно тези клаузи е те да бъдат ясни и разбираеми.

Предвид така дадената законодателна уредба и тъй като в разглежданата хипотеза се касае за права, съответно задължение на страните по облигацията изцяло във връзка с основния неин предмет и се претендира единствено заплащане на уговореното възнаграждение на посредника, преценка за неравноправност на договора на възведените основания не се дължи от съда – както правилно е прието в обжалваното решение. Съответно поддържаните възражения за недействителност на договора поради неравноправност на отделни негови клаузи, нямат за последица недължимост на договореното възнаграждение. Видно е от самото съдържание на клаузите по основния предмет на облигацията – вида и предмета на посредническата услуга и дължимото се за нея възнаграждение, че те са договорени индивидуално, ясно и разбираемо, като твърдението на въззивницата да не са ясни и разбираеми е голословно и не намира подкрепа в самия договор. В горния смисъл неоснователно е и възражението ѝ за несправедливост на възнаграждението.

По принцип по силата на закона / чл. 49 от ТЗ / и в разглежданата хипотеза / конкретния договор между страните / посредническата дейност съставлява фактически действия по съдействие на търговския посредник за сключване на сделки. Задължението на посредника в случая се състои в намирането на недвижим имот за закупуване от въззивницата съгласно посочените от нея характеристики и свързването ѝ с продавача на имота. Тези свои задължения въззиваемото дружество е установило по делото да е изпълнило. Съгласно чл. 6 ал. 1 от договора, документа, именуван „ Протокол за оглед на имоти „, съставлява неразделна част от облигацията и сам по себе си удостоверява факта че посочения в него имот е предложен от изпълнителя на възложителя. Като така са неоснователни възраженията по делото да не било установено от кого, защо и във връзка с какви обстоятелства е съставен документа „ Протокол за извършени огледи“ и каква е неговата относимост към процесния договор. Неоснователни са и възраженията този документ да няма автор – за огледа на конкретно посочения в него апартамент ответницата е положила подписа си, с което е удостоверила факта на огледа, подпис и на посредника за това удостоверяване не е необходим. За валидността на протокола за оглед не е необходимо и да се установява по делото кой точно служител на въззиваемото дружество е вписал в него огледания имот. Възражението ѝ че е положила подписа си срещу празно поле, което е попълнено с имота след подписването му от нея не се подкрепя от данните по делото. В подкрепа на описания в протокола апартамент, за който въззивницата е осъществила оглед, са и показанията на свидетеля Д., чиито впечатления са лични и непосредствени. Факта че свидетелят е служител в дружеството - посредник сам по себе си не е основание за некредитиране на показанията ѝ. Съгласно разпоредбата на чл. 172 от ГПК преценката на свидетелските показания на определена група лица във връзка с възможна тяхна заинтересованост се извършва от съда на база всички други данни по делото, а в случая не са налице каквито и да било други доказателства, подкрепящи възражението на въззивницата, респ. опровергаваци показанията на Д..

Така – както правилно е приел районния съд, по делото е установено че ищцовото дружество е изпълнило поетите с договора задължения, като е предоставило информация и предложило оферта на имот на ответницата - възложител, същата е осъществила оглед на имота, но в нарушение на поетите задължения по договора, сама се е свързала със собственика, респ. с представителя на собственика и е закупила този имот 7 дни след огледа – което ѝ поведение не се отразява на дължимостта на уговореното възнаграждение предвид казаната по горе клауза на чл. 6 ал. 2 от облигацията, според която ако за имота възложителят сключи предварителен или окончателен договор за покупко-продажба възниква изискуемостта на възнаграждението на изпълнителя, дори и в случаите когато възложителят - в нарушение на поетото свое задължение, сключи договора със собственика на имота без знанието и в отсъствието на изпълнителя.

Предвид изложеното искът е основателен и правилно е уважен с обжалваното решение, което се потвърждава.

С оглед този инстанционен резултат въззивницата дължи на въззиваемото дружество направените за настоящото производство деловодни разноси – заплатеното от дружеството адвокатско възнаграждение на назначения на основание чл. 47 ал. 6 от ГПК особен представител на въззивницата в размер на 250 лева.

И съдът

## **РЕШИ:**

**Потвърждава** Решение № 941 от 21.03.2022 г., пост. по гр.д. № 5069/2021 г. на Районен Съд – Пловдив.

**Осъжда** С. В. Х., ЕГН – \*\*\*\*\* да заплати на „Перфект Консулт 09 „ ЕООД, ЕИК 203766682 разноси за въззивното производство в размер на 250 / двеста и петдесет / лева.

Решението не подлежи на касационно обжалване - на основание чл. 280 ал. 3, т.1, предложение второ от ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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