

РЕШЕНИЕ

гр. Бургас

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – БУРГАС, VI ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,
в публично заседание на тринадесети ноември през две хиляди двадесет и
пета година в следния състав:

Председател: Тания Д. Евтимова

Членове: Радостина П. Иванова
Тихомир Р. Рачев

при участието на секретаря Жана Авр. Кметска
като разгледа докладваното от Тания Д. Евтимова Въззивно гражданско дело
№ 20252100501359 по описа за 2025 година

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

Предмет на въззивна проверка е решение № 61/12.05.2025г., постановено от Районен съд – Поморие по гр.д. № 20232160100361. С това решение, съдът осъжда ~~Иван Петров Иванов~~, ЕГН: ~~8000000000~~ от ~~гр. Поморие, ул. „Владислав Варненчик“ № 81, ет.8, ап.23~~ със съдебен адрес в ~~гр. Варна, район „Одесос“, бул. „Владислав Варненчик“ № 81, ет.8, ап.23~~, да заплати на „Хоум Ту Ю България“ АД, ЕИК: 204600560 със седалище и адрес на управление в гр. Варна, район „Одесос“, бул. „Владислав Варненчик“ № 81, ет.8, ап.23, представлявано от ~~Таня Димитрова Евтимова~~ чрез пълномощника адвокат ~~Димитър Стефанов Кочев~~ сумата от ~~8000~~ лева с включен ДДС, представляваща дължимо възнаграждение по т.4.1 от сключеното между страните споразумение за условия по предоставяне на посредничество от ~~Иван Петров Иванов~~, ведно със съдебни разноски в размер на ~~8000~~ лева. С решението, съдът признава за недоказано на основание чл.194, ал.3, вр. чл.193, ал.2 от ГПК оспорването на ~~Иван Петров Иванов~~, ЕГН: ~~8000000000~~ на истинността на представения от „Хоум Ту Ю България“ АД, ЕИК: 204600560 документ – споразумение за условия по предоставяне на посредничество от ~~Иван Петров Иванов~~ г. досежно авторството на положения от ~~Иван Петров Иванов~~, ЕИК: ~~8000000000~~ подпис за клиент в документа.

Подадена е въззивна жалба от ~~Иван Петров Иванов~~ против решение № 61/12.05.2025г., постановено от Районен съд – Поморие по гр.д. № 20232160100361.

Жалбоподателят твърди, че решението е неправилно,

незаконосъобразно и непълно, защото съдът не се е произнесъл по всички възражения, направени от него в отговора на исковата молба. Основанията му за това са следните: 1) Съдът неправилно е приел, че ответното дружество е изпълнило задълженията си по договора за посредничество - по делото не е установено ~~нищо~~ да е свързан с продавача ~~нищо~~ чрез посредничеството на „Хоум Ту Ю България“ АД; 2) Неправилни са изводите на съда, че между страните съществува валидно облигационно правоотношение; 3) Съдът неправилно е тълкувал нормата на чл.145, ал.2 от Закона за защита на потребителите и неправилно е приложил същата; 4) Неправилен е изводът на съда, че размерът на възнаграждението не се променя от обстоятелството, че ответникът е придобил ~~идеална~~ идеална част от имота; 5) Съдът не е обсъдил възраженията, въведени в отговора на исковата молба за отказ от договора; за недобросъвестно изпълнение на задълженията по договора от дружеството – ищец; за целенасочено поведение на представители на дружеството да осуетят сделката; за това, че на ~~нищо~~ не е предоставен екземпляр от договора за посредничество; за липсата на протокол за оглед; за това, че цената не е посочена в левове; че не е издаден документ при продажбата на услугата и същата не е отразена в счетоводството на дружеството.

~~нищо~~ в иска от въззивната инстанция да отмени решението на районния съд и да постанови друго, с което да отхвърли исковете на „Хоум Ту Ю България“ АД.

~~нищо~~ се явява лично в съдебно заседание и с адвокат ~~нищо~~, който pledira за отмяна на решението и за отхвърляне на предявения иск.

Ответната страна представя писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на въззивната жалба. Дружеството – ответник развива доводи за несъстоятелност на оплакванията в жалбата и подчертава, че при отмяна на решението, въззивният съд трябва да възстанови висящността на евентуално съединените с него искове, които съдът не е разгледал. Ответникът намира тези искове за неоснователни и подчертава, че възраженията на жалбоподателя за недействителност на клаузите по т.4.2 от договора също са неоснователни.

„Хоум Ту Ю България“ АД иска от въззивната инстанция да потвърди решението на районния съд. При условията на евентуалност, дружеството иска от съда да осъди жалбоподателя да му заплати сумата от ~~нищо~~ евро, представляваща уговореното в т.4.2 от споразумението възнаграждение за ползваната и приета без забележки предварителна посредническа дейност в размер на ~~нищо~~% с включен ДДС от офертната цена в размер на ~~нищо~~ евро, ведно с дължимата законна лихва за забава, считано от датата на подаване на исковата молба до пълното погасяване на претендираното вземане. Ответникът по въззивната жалба претендира разноски.

Въззиваемата страна се представлява в процеса от адвокат ~~нищо~~, който pledira за отхвърляне на жалбата и за потвърждаване на съдебното решение.

Като взе предвид твърденията на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното:

На ~~10.02.2017 г.~~ в ~~11.00 ч.~~ и „Хоум Ту Ю България“ АД сключват споразумение за условия по предоставяне на посредничество, с което ~~Иванов~~ декларира, че е узнал от обява / реклама / предложение на „Хоум Ту Ю България“ АД, че дружеството - търговски посредник предлага за продажба: ~~имот с площ от 9 кв.м., находящ се в гр. София, кв. „Славия“~~, с офертна цена от ~~12000~~ евро и ~~4~~-стаен апартамент, находящ се в гр. ~~София~~, с офертна цена от ~~10000~~ евро. В споразумението, ~~Иванов~~ заявява, че е проявил интерес към евентуалното закупуване на имота, който се предлага за продажба с посредничеството на „Хоум Ту Ю България“ АД и е осъществил контакт с дружеството, от което е получил пълна и изчерпателна телефонна консултация по всички въпроси във връзка с имота.

Със споразумението, ~~Клиентът~~ в качеството си на клиент изразява желание и се ангажира в случай, че прецени да придобие някои от имотите, посочени в него лично или чрез друго, да продължи да ползва възмездно посредничеството на дружеството по сделка за придобиването им и съпътстващите я правни и фактически действия като заплати на дружеството възнаграждение в размер на ~~2%~~ без ДДС от договорената между него и собственика на имота продажна цена, но не по-малко от ~~10000~~ евро без ДДС, което е дължимо в деня на сключване на предварителен договор за покупко-продажба на имота, а ако не е сключен такъв – в деня на сключване на окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота (чл.1.1 и чл.4.1 от споразумението). С чл.3.2 от споразумението, клиентът се задължава при евентуално бъдещо заявено желание да придобие имота лично или чрез друго, да се въздържа от всякакво действие, бездействие и/или поведение, което възпрепятства дружеството да осъществи посредничеството. За пълно неизпълнение на споразумението от страна на клиента, последният дължи освен възнаграждението, уговорено в чл.4.1 от споразумението, и стойността на предварителната посредническа дейност в размер на ~~2%~~ без ДДС от стойността на офертната цена, предложена от дружеството (чл.4.2 от споразумението).

На [REDACTED] е сключен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по силата който [REDACTED] продава на [REDACTED] и на [REDACTED]; при равни дялове от по ½ идеална част за всеки от тях следният недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор [REDACTED] по КККР на [REDACTED], представляващ „[REDACTED]“, находящ се в [REDACTED] кв., № [REDACTED] с площ от [REDACTED] м., ведно с прилежащите му изба № [REDACTED] с площ от [REDACTED] кв.м. и таван № [REDACTED] с площ от [REDACTED] кв.м. (нотариален акт № [REDACTED], том [REDACTED], рег. № [REDACTED], дело № [REDACTED] г. на нотариус [REDACTED] с рег. № [REDACTED] в регистъра на НК).

На ~~10.01.2008~~ г. „Хоум Ту Ю България“ АД изпраща на ~~Димитър~~
~~Иванов Иван~~ покана за заплащане на сумата от ~~111111~~ лева,

представляваща сбор от възнаграждението по чл.4.1 от споразумението и неустойката, уговорена в чл.4.2 от споразумението. В отговор на поканата, Костадинов изразява становище за неоснователна претенция.

На ~~20.12.2025~~ г. „Хоум Ту Ю България“ АД предявява против ~~Димитър Костадинов~~ иск с правно основание чл.79, ал.1, предл. I от ЗЗД, вр. чл.51 от ТЗ за заплащане на сумата от 4 392 евро, представляваща възнаграждение по чл.4.1 от споразумението за условия по предоставяне на посредничество, а при условията на евентуалност, иск с правно основание чл.79, ал.1, предл. I от ЗЗД, вр. чл.210 от ГПК за заплащане на сумата от ~~4392~~ евро, представляваща възнаграждение по чл.4.2 от споразумението за условия за предоставяне на посредничество.

Дружеството твърди, че ответникът ~~Димитър Костадинов~~ се е свързал с брокера ~~Михаил~~, който е публикувал в профила си в социална мрежа обява за продажба на недвижимия имот, находящ се в ~~г. София, кв. „Славия“~~. Ищецът твърди, че е организиран два огледа на недвижимия имот, при вторият от които е сключено споразумение за условия по предоставяне на посредничество. След огледите, собственикът на предлагания имот, се свързва с дружество с искане „имотът да бъде свален от реклама“, тъй като е открил купувач за същия. Дружеството извършва справка в Агенция по вписванията и установява, че имотът е продаден на ответника и на ~~Таня~~ на ~~Михаил~~. Това обстоятелство представлява основание по чл.4.1 от споразумението за заплащане на възнаграждение в размер на ~~4392~~ евро, ведно с дължимата лихва за забава върху тази сума. При условията на евентуалност, ако този иск не бъде уважен, ищецът предявява иск за заплащане на сумата от ~~4392~~ евро, уговорена в чл.4.2 от споразумението и представляваща възнаграждение за ползваната и приета без забележки предварителна посредническа дейност.

Ответната страна представя писмен отговор, в който изразява становище за неоснователност на предявените главен и евентуален иск.

Ответникът оспорва размера на дължимото възнаграждение, основано на твърдението, че е закупил ~~н~~ идеална част от процесния имот.

Ответникът оспорва наличието на валидно възникнали договорни отношения между него и ищеца. Той твърди, че никога не е посещавал офиса на дружеството – ищец, не се е срещал с лицето, което е подписало споразумението и не се е съгласявал с условията в споразумението. ~~Михаил~~ оспорва подписа, положен под споразумението от негово име.

Ответникът оспорва съществуването на договорно правоотношение между ищеца и собственика на недвижимия имот и изразява съмнение, че посредникът е имал право да предлага процесния имот.

Ответникът оспорва твърдението на ищеца, че е налице сговор между него и продавача на процесния имот с цел да се избегне заплащането на възнаграждение за посредническата услуга. ~~Михаил~~ твърди, че ищецът не само не е посредничил за закупуването на процесния апартамент, но и целенасочено е създавал пречки да се осъществи сделката като е предлагал друг имот.

Ответникът оспорва твърдението на ищеца, че го е свързал със собственика на имота и твърди, че е узнал за продажбата от свои познати.

Ответникът твърди, че ищецът не е издал фактура за процесното вземане и претенцията не е отразена в счетоводството му. Поради това, оспорва и правото на ищеца да получи плащане на ДДС.

Ответникът оспорва дължимостта на вземането по чл.4.1 и чл.4.2 от споразумението.

Ответникът въвежда възражение за наличие на неравноправни клаузи в споразумението. Според ~~ищеца~~, споразумението е бланкетно и е сключено в нарушение на чл.143, ал.1 и ал.2, т.5, т.10, т.15 и т.19 от ЗЗП и чл.143, ал.2 от ЗЗП.

Клаузата на чл.4.1 от споразумението е неравноправна, тъй като е формулирана неясно и не предвижда никакви конкретни задължения за ищеца. Липсата на яснота досежно предмета на договора, правата и задълженията на посредника по т.1 и т.2 от споразумението, не позволява на потребителя да прецени икономическите последици от сключването на договора.

Клаузата на чл.4.2 от споразумението също е неравноправна, тъй като обезщетението, дори да е предявено частично, е прекомерно за извършената посредническа дейност – два огледа. Освен това, обезщетението е уговорено като дължимо, независимо от това дали дружеството – ищец ще изпълни точно своите задължения. Едновременно с това, оспорената клауза не предвижда реципрочно право на потребителя да получи обезщетение със същата стойност при неизпълнение на задълженията на дружеството – посредник. Поради това, ответникът иска от съда да прогласи нищожността на клаузата на чл.4.1 от споразумението, респ. на чл.4.2 от споразумението.

Ответникът въвежда възражение за нарушаване на чл.68в и чл.68м от ЗЗП, тъй като със споразумението се осъществява нелоялна търговска практика, която е забранена с първата от цитираните норми.

Ответникът твърди, че според изложението в исковата молба, претенцията се основава на договор, който е сключен извън пределите на търговския обект. Сключването на този договор, е в нарушение на чл.47, ал.1, т.5 и т.8 от ЗЗП, тъй като той не е имал възможност да го прочете, да го обмисли и да прецени последиците от евентуалното му неизпълнение. Според ответника, ищецът не му е предоставил информация за правото му на отказ от договора, поради което той е бил лишен от възможността да го упражни.

В хода на първоинстанционното производство са приети писмените доказателства, които установяват твърденията на ищеца. Като доказателства по делото са приети споразумения за условия по предоставяне на посредничество, сключени между дружеството – ищец и физически лица за процесния апартамент; договор за гаранция, сключен на ~~01.11.2023~~ между ищеца и собственика на процесния имот; споразумение с продавач, сключено на 18.04.2023г. между ~~ищеца~~ и „Хоум Ту Ю България“ АД за имот, различен от процесния и договор за гаранция с продавач, сключен на ~~20.04.2023~~ между ~~ищеца~~ и „Хоум Ту Ю България“ АД за имот, различен от процесния.

По делото е прието заключение на съдебно - почеркова експертиза,

според което подписът, положен под текста „Клиент“ в споразумението за условията за предоставяне на посредничество, сключено между страните на 02.02.2023г., не е изпълнен от ~~Димитър Костадинов~~. Заключение е оспорено от ищеца с твърдение, че ~~Клиент~~ не използва един и същи подпис в документите, които подписва. За установяване на това твърдение, по делото са представени писмени доказателства, които са подписани от ответника – нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 24, том IV, рег. № 244, дело № 444444, съставен от нотариус ~~Мари~~ ~~Бончева~~ с рег. № 14 в регистъра на НК; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 16, том IV, рег. № 166, дело № 333333г., съставен от нотариус ~~Антон~~ ~~Петров~~ с рег. № 208 в регистъра на НК; молба от ~~Мари~~ ~~Бончева~~ до „Национален – БГ“ ООД; ~~нотариален акт за предоставяне на посредничество~~ № 230, том I, рег. № 230, дело № 333333г., съставен от нотариус ~~Мари~~ ~~Бончева~~ с рег. № 409 в регистъра на НК; образец от подпис и съгласие за управление по чл.141, ал.3 от ТЗ; решение на общото събрание на „Мобилна мартинг“ ООД от 28.11.2021г. с нотариално удостоверени подписи; протоколно решение от 05.16.2014г. на едноличния собственик на капитала на „Национален – БГ“ ООД и протокол от 10.11.2014г. за прехвърляне на дружествени дялове от капитала на „Национален – БГ“ ООД. Въз основа на тези доказателства, по делото е извършена повторна съдебно - почеркова експертиза, която е изследвала подписа на ответника върху посочените документи и дава заключение, че подписът, положен върху споразумението, е изпълнен от ~~Димитър Костадинов~~. Повторната експертизата констатира различия в подписите, изпълнени върху сравнителните образци и посочва, че в различните документи, ~~Антон~~ се е подписвал по различен начин. Експертизата установява „прилики“ при изписването на отделните елементи от подписите, положени за „клиент“, които ѝ дават основание да заключи, че документът „споразумение за условия по предоставяне на посредничество“ от 02.02.2023г. и останалите сравнителни образци на документите, са подписани от лицето ~~Димитър Костадинов~~.

По делото са събрани показанията на свидетелите ~~Иван Иванов~~ и ~~Горана Иванова~~ Кичева – брокери в „Хоум Ту Ю България“ АД и на свидетелите ~~Анна Герасимова~~ – колега на ответника и ~~Таня Петрова~~ Костadinova – майка на ответника.

Свидетелят ~~Иван~~ твърди, че ответникът се е свързал с него заради имот, който той е обявил в социална мрежа. Тогава, свидетелят предлага на ~~Иван~~ процесния имот, който не е обявен в публичното пространство. Свидетелят и ответникът извършват оглед на двата имота и ответникът проявява интерес към апартамента, находящ се в ~~Иван~~ ~~Иван~~ ~~Иван~~. Според свидетеля, ответникът извършва втори оглед на имота съвместно със свидетелката ~~Иван~~, подписва споразумението за посредничество и изразява желание за депозит. При последващ оглед на друг имот, ответникът проявява интерес какъв е срока на действие на споразумението, което е подписал и след като разбира, че споразумението не е обвързано със срок, заявява, че е допуснал грешка при изписването на единния си граждански номер. Свидетелят пояснява, че друг клиент на дружеството е внесъл задатък за процесния апартамент преди ответника да направи това.

Свидетелката ~~ММ~~ва твърди, че собственикът на процесния апартамент се е свързал с дружество – ищец за съдействие при продажба. Първоначално имотът е предлаган само на техни клиенти, а след това е публикувана обява. Свидетелката заявява, че е извършила оглед на апартамента съвместно с

Иванов в присъствието на негови близки, представила е характеристиките на имота и той е подписал протокол за оглед (споразумение за сътрудничество). Впоследствие, **Иванов** предава документа на регионалния мениджър на дружеството – ищец, който също го подписва, а свидетелят **Петков** го изпраща чрез приложението Viber на ответника. Свидетелката заявява, че описаната процедура е изпълнена и за друг имот. Споразумението за посредничество е предявено на свидетелката, която потвърждава верността му. **Иванов** пояснява, че след извършения оглед, за имота е внесен задатък от друг клиент на дружеството, но впоследствие сделката не е осъществена поради нередовни документи за гаража към апартамента.

Свидетелката **Иванова**, която е **Иванов** на ответника твърди, че тя, съпругът ѝ и синът ѝ са извършили оглед на процесния апартамент и на още един имот, представени им от свидетелката **Иванова**. **Иванова** заявява, че са харесали апартамента и са изразили готовност да го закупят, но на следващия ден са получили обаждане от брокер, че имотът е продаден. Свидетелката пояснява, че впоследствие синът ѝ е закупил апартамента, но след поредица от други събития.

Свидетелката **Иванова**, която е колега на ответника твърди, че **Иванов** е изразил разочарованието си пред нея от неосъществената продажба на процесния имот. След като ответникът описва местонахождението на имота, тя му казва, че има близка позната, която живее в сградата. От своята позната, Сидева разбира кой е собственикът на имота и се снабдява с телефонния му номер, който предава на ответника.

Въз основа на събраните по делото доказателства, Районен съд – Поморие постановява решение, с което осъжда **Иванов** да заплати на „Хоум Ту Ю България“ АД сумата от **8000** лева с включен ДДС, представляваща дължимо възнаграждение по чл.4.1 от споразумение за условия по предоставяне на посредничество, сключено между страните на 02.02.2023г, ведно със сумата от **1000** лева, представляваща съдебно-деловодни разноски. С решението, на основание чл.194, ал.3, вр. чл.193, ал.2 от ГПК, съдът признава за недоказано оспорването на **Иванов** на истинността на документ „споразумение за условия по предоставяне на посредничество от 02.02.2023г. относно авторството на положения от **Иванов** подпис. За да постанови това решение, съдът приема, че страните са били обвързани от валидно облигационно правоотношение, обективизирано в споразумение за условия по предоставяне на посредничество от 02.02.2023г. за посредничество по смисъла на чл.49 от ТЗ с изпълнител – ищецът и възложител – ответникът. Съдът е анализирал договора за посредничество и събраните по делото доказателства и е приел, че в конкретния случай ответникът е използвал посредничеството на ищеца за покупката на процесния апартамент, поради което му дължи възнаграждението по чл.4.1 от споразумението за условията по предоставяне на посредничество в размер на **1%** без ДДС. Съдът е отхвърлил възражението на ответника, че не е използвал посредничеството на ищеца при покупката на процесния имот като е основал извода си на представеното по делото споразумение и на свидетелските показания, чиято достоверност е кредитирал. Според съда, размерът на възнаграждението не се променя от факта, че ответникът е придобил **1/2** идеална част от процесния апартамент.

В решението, съдът е обсъдил възраженията на ответника за наличие на неравноправни клаузи в споразумението за посредничество и е приел следното: 1) клаузата на чл.4.1 от споразумението не е индивидуално уговорена по смисъла на чл.146, ал.2 от ЗЗП, тъй като е част от стандартни,

изготвени предварително и типови договори на посредника и ответникът, който има качеството на потребител не е имал възможност да влияе върху съдържанието ѝ. По делото липсват данни клаузата да е обсъдена предварително с ответника, поради което същият може да се ползва от защитата, предвидена в Закона за защита на потребителите; 2) клаузата по чл.4, ал.1 от споразумението се отнася до основния предмет на договора и не е индивидуално уговорена, но е ясна и разбираема в степен, в която позволява на ответника да разбере икономическите последици от сключването на договора, поради което тази клауза не е неравнопоставена; 3) клаузата на чл.4.1 от споразумението не е израз на заблуждаваща търговска практика, тъй като не съдържа невярна информация относно естеството на предлаганата услуга, обхвата на задълженията на търговеца, цената (възнаграждението) и начина на неговото изчисляване.

Въз основа на изложените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.259, ал.1 от ГПК от надлежна страна, за която решението поражда неблагоприятни правни последици. Поради това, жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

При извършената проверка по реда на чл.269 от ГПК, съдът констатира, че обжалваното решение е валидно - постановено е от законен състав в пределите на правораздавателната му власт и в предвидената от ГПК писмена форма. Подписано е и е разбираемо.

Решението е допустимо – произнесено е по допустим иск, при надлежно сезиране и при спазване на принципа на диспозитивното начало.

Решение № 61/12.05.2025г. е правилно. Този извод се налага по следните съображения:

Понятието „търговски посредник“ е дефинирано в чл.49, ал.1 от ТЗ като търговец, който по занятие посредничи за сключване на сделки. Според чл.51 от ТЗ търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговорката им. Ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни. В съдебната практика, създадена по приложението на чл.49 – чл.51 от ТЗ се приема, че за да е основателен иска по чл.51 от ТЗ за заплащане на възнаграждение за извършено посредничество при продажба на недвижим имот, е необходимо да са изпълнени следните кумулативно предвидени предпоставки: 1) договор за търговско посредничество; 2) съдействие на търговския посредник при покупката на посочения в договора недвижим имот и 3) размер и изискуемост на насрещното възнаграждение. Тежестта да установи посочени юридически факти се носи от ищеца.

В конкретния случай е безспорно установено, че на 02.02.2025г. между страните е сключено споразумение за условията по предоставяне на посредничество за два недвижими имоти, единият от които е процесният. Безспорно е установено също, че в чл.4.1 от споразумението, страните са

уговорили възнаграждение за посредническата дейност в размер на 3 % без ДДС върху продажната цена на имота, договорена между продавача и купувача, но не по-малко от 1000 евро без ДДС, дължимо в деня на сключване на предварителен договор за покупко-продажба на имота, а ако такъв не е сключен – в деня на сключване на окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота. Спорният по делото въпрос е осъществено ли е посредничеството, за което ищецът претендира възнаграждение. Отговорът на този въпрос е положителен и се извежда от събраните по делото гласни доказателства.

Според практиката на Върховен касационен съд, предметът на договора за посредничество са фактически действия по свързването на страните, съдействие и помощ за сключване на правна сделка. Договорът за посредничество за покупка на недвижим имот включва не само организирането на огледи, а и посредничество между страните (решение № 37/27.04.2012г., постановено от I ТО на ВКС по търг. д. № 1143/2010г.) В конкретния случай от показанията на свидетелите ~~Илиян~~, ~~Илиян~~ и ~~Илиян~~ се установява, че ищецът е организирал два огледа на процесния имот, а от показанията на първите двама свидетели става ясно, че преди това, имотът не е бил публично оповестен за продажба. От показанията на свидетелите ~~Илиян~~ и ~~Илиян~~ и от представения по делото договор за гаранция, сключен със собственикът на процесния имот, се установява, че последният се е съгласил да извърши продажба чрез посредничеството на търговския посредник. При това положение, изводът на районния съд, че ищецът е осъществил посредничеството, за което е договорено претендираното възнаграждение, е правилен и обоснован. Обстоятелството, че ищецът е съобщил на ~~Илиян~~, че имотът е продаден, не променя този извод. Така е, защото от показанията на свидетеля ~~Илиян~~ става ясно, че за имота действително е внесен задатък от друг клиент на дружеството, но сделката не е осъществена поради нередовни документи за гаража. Едновременно с това, по делото се установява, че ~~Илиян~~ е предприел активни действия за издирване на собственика (показанията на свидетелите ~~Илиян~~ и ~~Илиян~~) и е купил процесния имот (нотариален акт № 39, том 1, р. 39, ~~Илиян~~ на нотариус ~~Илиян~~ в регистъра на НК), но не е изпълнил задължението си по чл.1.1 от споразумението да продължи да ползва възмездно посредничеството на дружеството – ищец, ако придобие имота лично или чрез друго. По изложените съображения, настоящият съдебен състав намира, че ищецът е осъществил посредничеството между страните по договора за покупко-продажба в съдържанието, посочено в решение № 37/27.04.2012г. на ВКС по търг. д. № 1143/2010г. и има право да получи възнаграждението, уговорено в чл.4.1 от споразумението. Възражението на ~~Илиян~~, че ищецът целенасочено е създавал пречки за осъществяване сделката не е доказано в процеса.

Възражението на въззивната страна за липса на валидно възникнало договорно правоотношение между него и ищеца, е неоснователно. От заключението на повторната съдебно - почеркова експертиза, се установява,

че подписът, положен върху споразумението, е изпълнен от ~~Иванов~~ ~~Иванов~~. Настоящият съдебен състав кредитира заключението на повторната експертиза като обективно, компетентно и задълбочено, тъй като същото изследва приликите в начина на изписването на отделните елементи от подписа върху документите и е извършено след сравнителен анализ на много повече документи, подписани от ответника, отколкото документите, предоставени на първоначалната експертиза. В допълнение към това трябва да се отбележи, че договорът за посредничество е неформален и съществуването му може да се установява с всички допустими доказателствени средства, което в случая е сторено с показанията на свидетелите ~~Иванов~~.

Възражението на въззивната страна, въведено пред първата инстанция, че не дължи пълния размер на възнаграждението, тъй като е придобил ~~8~~ идеална част от имота, е неоснователно. Действително, в конкретния случай, ~~Иванов~~ е купил имота заедно с друго физическо лице – ~~Иванов~~ при равни дялове, но в чл.1.1 от споразумението той се е задължил да използва услугата на посредника независимо от начина, по който придобива имота – лично или чрез другото. Поради това, възнаграждението се явява дължимо в пълен размер.

Възражението на ~~Иванов~~, че ищецът не е издал фактура за претендираното възнаграждение, поради което няма право да получи ДДС, също е неоснователно. Обстоятелството, че ищецът не е издал фактура за спорното вземане, не влияе върху неговото съществуване и изискуемост, а дължимостта на косвения данък следва от разпоредбите на ЗДДС, а не от задължението на доставчика по чл.113 от ЗЗД да издаде фактура.

Неоснователни са и възраженията на въззивната страна за неравноправност на клаузата по чл.4.1 от споразумението.

Съгласно разпоредбата на чл.143, ал.2, т.5, т.10, т.15 и т.19 от ЗЗП неравноправна е клаузата, която задължава потребителя при неизпълнение на неговите задължения да заплати необосновано високо обезщетение или неустойка; налага на потребителя приемането на клаузи, с които той не е имал възможност да се запознае преди сключването на договора; налага на потребителя да изпълни своите задължения, дори и ако търговецът или доставчикът не изпълни своите; не позволява на потребителя да прецени икономическите последици от сключването на договора. Според чл.145, ал.2 от ЗЗП преценяването на неравноправната клауза в договора не включва определянето на основния му предмет, както и съответствието между цената или възнаграждението, от една страна, и стоката и услугата, която ще бъде доставена или извършена в замяна, от друга страна, при условие, че тези клаузи на договора са ясни и разбираеми. В конкретния случай от съдържанието на представеното по делото споразумение е видно, че същото е изготвено предварително и не съдържа индивидуално определени клаузи. Едновременно с това, обаче е видно, че клаузата на чл.4.1 от споразумението е съставена на ясен и разбираем език и не оставя съмнение относно нейното съдържание. Поради това, по аргумент от правилото на чл.145, ал.2 от ЗЗП възражението за нищожност на уговорката по чл.4.1 от споразумението, е

неоснователно. В допълнение към това, трябва да се посочи, че по делото не се съдържат доказателства, от които да се направи заключение, че възнаграждението, предвидено в оспорената клауза, е необосновано високо. Не може да се приеме за установено твърдението на ответника – въззивник, че клаузата на чл.4.1 от споразумението не му позволява да прецени икономическите последици от сключването на договора. В конкретния случай, съдържанието на уговорката е ясно определено, а от показанията на свидетеля Павлов се разбира, че ответникът е имал въпрос само относно срока на действие на споразумението, но не и относно размера на дължимото възнаграждение.

Неоснователно е и възражението на ~~XXXXXX~~ за нелоялна търговска практика, провеждана от ищеца. За да е налице нелоялна търговска практика по смисъла на чл.68г от ЗЗП, е необходимо да са изпълнени следните предпоставки: 1) използване на търговска практика по смисъла на §13, т.23 от ДР на ЗЗП, свързана с предлагането на стоки и услуги и 2) тази практика да противоречи на изискването за добросъвестност и професионална компетентност и да променя или да е възможно да промени съществено икономическото поведение на средния потребител, когото засяга или към когото е насочена. В настоящия случай, с клаузата на чл.4.1 от споразумението е уговорено възнаграждение, за което по делото няма данни да се отличава съществено от възнагражденията за този вид посредническа дейност, поради което настоящият съдебен състав приема, че не са осъществени предпоставките, посочени по - горе.

По възражението за правото на отказа от договора, съдът намира, че в процесния казус, споразумението между страните действително е сключено извън офиса на дружеството – ищец и ответникът не е получил разяснения за правото си да се откаже от договора, но това не е основание за недействителност на договора.

По изложените съображения, въззивната жалба се явява неоснователна и трябва да се остави без уважение със следващото от това потвърждаване на първоинстанционното решение.

По делото е направено искане за присъждане на съдебни разноски от двете страни в процеса. След като се съобрази с разпоредбите на чл.78, вр. чл.81 от ГПК и с изхода на спора пред настоящата инстанция, съдът намира, че трябва да присъди в полза на въззиваемата страна извършените от нея разходи за процесуално представителство пред Окръжен съд – Бургас в размер на ~~1000~~ лева.

Мотивиран от горното, Бургаският окръжен съд, VI въззивен граждански състав

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 61/12.05.2025г., постановено от Районен съд – Поморие по гр.д. № 20232160100361.

ОСЪЖДА ~~Димитър Петров Косадинов~~, ЕГН: ~~8712310145~~ от гр. ~~Номорис~~, ул. „~~Досим~~“ А да заплати на „Хоум Ту Ю България“ АД, ЕИК: 204600560 със седалище и адрес на управление в гр. Варна, район „Одесос“, бул. „Владислав Варненчик“ № 81 от 8 до 22 от добри възможности в размер на