



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ВИСШ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ

ул. „Цар Калоян” № 1-а, 1000 София, тел. 986-28-61, 987-55-13,
факс 987-65-14, e-mail: arch@vas.bg

Изх. № 130

Дата: 30.01.2024 г.

ДО КОМИСИЯТА ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ КЪМ 49-ОТО НАРОДНО СЪБРАНИЕ НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

СТ А Н О В И Щ Е

от **ВИСШИЯ АДВОКАТСКИ СЪВЕТ**,
представяван от председателя –
адв. д-р Ивайло Дерменджиев

ОТНОСНО:

**Законопроект за посредническите услуги при
сделки с недвижими имоти, сигн. № 49-354-01-117,**
с вносител Костадин Костадинов и група народни
представители

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ЧЛЕНОВЕ НА КОМИСИЯТА ПО ПРАВНИ ВЪПРОСИ КЪМ НАРОДНОТО СЪБРАНИЕ,

На 10.11.2023 г. в Народно събрание бе внесен Законопроект, сигн. № 49-354-01-117 за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, с който се

прави пореден опит¹ за създаване на правна регламентация на дейността на лицата, които по занятие се занимават с посредничество при сделки с недвижими имоти, управление на имоти и съпътстващите услуги. Безспорно обществената значимост и сложност на проблемите, които посредничеството при сделки с недвижими имоти поставя, а така и необходимостта от защита на обществения интерес удовлетворяват изискването за първичното нормативното уреждане на тази материя с нарочен закон. Същевременно, взимайки предвид обстоятелството, че голяма част от практикуващите адвокати предоставят различни по обем и сложност правни консултации именно в сферата на сделките с недвижими имоти, където безспорна е необходимостта от юридическа експертиза, то е наложително Висшия адвокатски съвет да участва в обществения дебат, изразявайки своето становище във връзка с предложения законопроект.

I. Общо представяне на законопроекта

Законопроектът за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти със сигнатура 49-354-01-117 от 10.11.2023 г., е внесен в Народното събрание от народните представители Костадин Костадинов, Цончо Ганев, Маргарита Махаева, Маргарита Генчева, Емил Янков, Димчо Димчев, Йордан Тодоров, Кръстьо Врачев, Ангел Георгиев и Стоян Таслаков. По същество предложеният проект е почти напълно идентичен с внесените от депутати на III „Има такъв народ“ Законопроект за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти със сигнатура 47-254-01-116, постъпил в Народното събрание на 27/07/2022 г. Отвъд пълното сходство в структурата и строежа на двата законопроекта, а така и в предложените нормативни разрешения, прави впечатление и че в бързината да бъдат направени някои по-скоро козметични промени, целящи навярно гарантиране новостта и оригиналността на предложения проект, вносителите на Законопроект сиг. № 49-354-01-117 за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти са пропуснали да отстранят на места използваното в стария проект обозначаване на посредника като брокер за разлика от предложеното в новия проект название – посредник при сделки с недвижими имоти. Така обаче се стига до недопустимата ситуация, при която в един и същи закон са използвани различни изрази по отношение на един и същ правен субект – веднъж лицето, осъществяващо посредническа дейност е обозначено като посредник (чл. 6 от проекта), което лице е различно от агент на недвижими имоти и от агенция, а в съседен текст (чл.5 от проекта) вече се говори за брокер, като в допълнителните

¹ Още от 2013 г. браншови организации и обединения на брокери и агенции правят опити за създаване на правна рамка: <https://ime.bg/articles/zakonoproekt-zatvarya-profesiyata-broker-na-nedvijimi-imoti/>.

разпоредби се съдържа определение единствено по отношение на лицето посредник при сделки с недвижими имоти, а не и за брокер.

Извън посочените езикови непрецизности, каквито за съжаление изобилстват в текста на проекта, Законопроектът за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти си поставя за цел да разреши редица важни проблеми, сред които:

- Липса на изисквания към лицата, които предоставят услуги по посредничество при сделки с недвижими имоти и недостатъчна професионална компетентност на посредниците при сделки с недвижими имоти.
- Неэффективна защита на правата на потребителите и недостатъчен надзор и контрол върху посредниците при сделки с недвижими имоти.
- Недостатъчен надзор и контрол на посредниците при сделки с недвижими имоти.
- Липса на достатъчни гаранции за реализация на отговорността на посредниците на недвижими имоти при причинени от тях вреди на техните клиенти, а така и липсата на задължителна застраховка на отговорността на посредниците при сделки с недвижими имоти.
- Необходимост от специални професионални познания за тенденциите на пазара, за оценка на имотите, за проучване на правата и правомощията на страните, за процеса на сключване на сделки с имоти;
- Недостатъчност на сега съществуващата нормативна уредба на търговските посредници в Търговския закон
- Лоша фискална дисциплина, доколкото с посредническа дейност при сделки с недвижими имоти по занятие се занимават както юридически, така и физически лица, част от които нямат никаква регистрация, съответно не плащат дължимите данъци и не водят никаква отчетност за извършваните.

Изложените по-горе проблеми налагат законова регулация на статуса и дейността на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти, с която да се даде защита на обществените интереси и да се увеличи общественото доверие в агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти. С оглед постигането на тези цели проектът за Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти предлага правна регламентация на условията за извършване на дейност на посредничество при сделки с недвижими имоти и други услуги,

свързани с недвижими имоти, правата и задълженията на посредниците при сделки с недвижими имоти, условията и реда за извършване на дейност като агенция за недвижими имоти, както и условията и реда за придобиване на правоспособност за посредник при сделки с недвижими имоти и удостоверение за агент на недвижими имоти, устройството, организацията и дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти и не на последно място съдържанието, условията и реда за създаване, поддържане, съхранение и достъп до регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти, както и вписванията и заличаванията в регистъра. Според вносителите на законопроекта с предложената правна рамка се създават условия за идентификация на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти, да гарантира реализирането на отговорността на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти за качеството на извършваните от тях услуги да даде защита на интересите на потребителите на услуги, извършвани от агенции, посредници и агенти на недвижими имоти. С оглед постигане на посочените цели нормативният акт следва следната структура:

-Глава I Общи положения, в която се определя предметът на регулация и целите на нормативния акт.

-Глава II от закона съдържа изискванията към статуса и дейността на агенциите за недвижими имоти, като се предвиждат определени изисквания, на които същата следва да отговоря, за да може да упражнява посредническа дейност.

-Глава III и Глава IV съдържа изискванията към статуса и дейността на посредниците и на агентите на недвижими имоти, като се регламентира наличието на специална правоспособност, с което професията „брокер“ бива превърната в регулирана такава.

-Глава V от закона съдържа уредбата на Регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти, с чието въвеждане се прави опит за пълна и актуална идентификация на всички посредници и агенти, които имат право да извършват услуги при сделки с недвижими имоти.

- Глава VI от закона предвижда създаването и правната уредба на дейността на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти по подобие на другите регулирани професии.

- Глава VII от закона регламентира електронното предоставяне на посреднически услуги при сделки с недвижими имоти чрез уеб базирани приложения.

-Глава III от закона предвижда обща забрана на нелоялни търговски практики при посредничество при сделки с недвижими имоти, както и конкретни забрани на най-често срещаните нелоялни практики в този сектор.

-Глава IX от закона предвижда дисциплинарна отговорност и реда за налагането ѝ при нарушения на закона и/или Кодекса за професионална етика, извършени от посредници и агенти, които са вписани в Регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти.

-Глава X предвижда административно наказателна отговорност и реда за нейното налагане при нарушения на закона, извършени от лица, които не са вписани в регистъра на посредниците при сделки с недвижими имоти. Тази отговорност се реализира по реда на Закона за административните нарушения и наказания със съдействието на държавата чрез Комисията за защита на потребителите.

-В Глава XI се съдържат легални дефиниции на някои употребявани в закона и в търговска практика понятия като агенция, посредник, агент, клиент, посредническа дейност при сделки с недвижими имоти и прочие.

-Последната Глава XII от закона съдържа преходни и заключителни разпоредби, в които се определя редът за свикване и провеждане на Учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти.

II. Становище относно съблюдаването на техниката за издаване на нормативен акт съгласно ЗНА и УКАЗ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове в предложениия Законопроект за посредническите услуги при сделки с недвижими

1. По отношение на избрания строеж на нормативния акт

1.1. Съгласно чл. 28, ал. 1 от УКАЗ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове съобразно предмета и броя им членовете се групират в части, дялове, глави и раздели или се подреждат без такива подразделения, или само в някои от тях. В проекта е избрано тематичното разделение на материята да бъде в глави, всяка от които носи самостоятелно наименование, целящо да обобщи съдържанието на така групирани нормативни правила, често обаче без да има съответствие между избрания строеж и правилата, съдържими в съответната цялост. Така макар и в първата глава да следва да са закрепени общите положения, то регламентацията на хипотезите, които са извън приложното поле на закона е дадена с правилото на

чл. 3, ал. 4 от проекта, уреждащо предпоставките за извършването на посредническа дейност като агенция. Подобно е и положението с Глава IX, която е озаглавена отговорности и санкции на агенциите, посредниците и агентите на недвижими имоти, но по същество урежда дисциплинарната отговорност на агентите и на посредниците, докато едва в глава X бива уредена административно наказателната отговорност на агенциите, включително за случаите, в които дейността на агенция се осъществява от ЕТ. Същевременно се наблюдава и обратната закономерност - правила, които нямат отношение към съответната глава, биват включени в нея. Така например е непонятно защо уредбата на минималните реквизити на договорите между агенциите за недвижими имоти и техните клиенти (чл. 7 и чл. 8), на управление на финансови ресурси на клиенти от посредници при сделки с недвижими имоти (чл. 14 и чл. 15), на дължимото възнаграждение (чл. 16 и чл. 17) на задълженията на агенцията при осъществяване на посредническа дейност, включително относно извършването на рекламни дейности и спазване на стандартите за професионализъм са намерили място в Глава II, която би следвало да урежда единствено изискванията към професионалната компетентност на предоставящите услуги при сделки с недвижими имоти. С оглед техниката при изготвяне на НА и строежа на НА би следвало да се създадат самостоятелни глави, в които посочените проблеми да бъдат изрично уредени, като се създадат не само по-детайлни и прецизни изисквания към договорите за посреднически услуги, което да позволи същите да се определят като наименувани договори, но и да се изградят и оформят графично самостоятелни смислови цялости, посветени на правата и задълженията на агенциите, посредниците и агентите при сделки с недвижими имоти.

1.2.Отвъд гореспоменатото, особено притеснителни са и набралите в социалните мрежи и медии твърдения, които обвързват авторството на проектозакона с една конкретна организация на агенции за недвижими имоти². Макар и по аргумент от чл. 26, ал. 2 ЗНА в процеса по изработване на проект на нормативен акт да следва да се провеждат обществени консултации с гражданите и юридическите лица, то законотворческата дейност остава изключителен прерогатив на Народното събрание. По тази причина подобни съмнения относно това кой е изработил конкретния проект разколебават вярата в създаването на справедливо и балансирано законодателство, в чиято сърцевина е общественият, а не частният интерес.

² От 2013 насетне авторството и опитите за прокарване на подобен закон се свърза със Национално сдружени недвижими имоти, което е и повод за разделения и поляризиране на мненията в бранша вече около 10 години: <https://ime.bg/articles/zakonoproekt-zatvarya-profesiyata-broker-na-nedvijimi-imoti/>.

1.3. Не на последно място не става ясно и защо в отклонение от чл. 32, ал. 2 ЗНА при даване на легални дефиниции законопроектът предвижда конкретни правила, преповтаряйки вече казаното в структурата на основния законов текст. Например при определянето на договора за изключително посредничество се казва, че клиентът дължал възнаграждение в полза на агенцията, дори и да е сключил сделка без посредничеството на съответната агенция. Извън пълната несправедливост, която подобно правило санкционира, допускайки неоснователното обогатяване на агенциите и посредниците за сметка на клиентите, то систематично подобен текст не следва да фигурира в ДР.

1.4. Също така, макар и с преходните разпоредби да се продължава действието на правила, отменени с новия нормативен акт, или се урежда тяхното прилагане спрямо висящи правоотношения или спрямо юридически факти, които са започнали, но не са завършени при действието на отменения акт, а в заключителните разпоредби да се включват правилата, с които се придава обратна сила на акта, отлага се неговото действие или то се ограничава за част от територията на страната (арг. от чл. 35 и чл. 34 ЗНА) в законопроекта с ПЗР се определя редът за свикване и провеждане на Учредителното събрание на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти. Систематичното място на подобни правила едва ли е там. Същевременно с § 7 от ПЗР се предвижда в срок от три месеца от влизане на закона в сила да бъдат приети изменения в разпоредбите на други актове, които му противоречат. Народното събрание е единственият орган, който в рамките на конституционно определената му компетентност преценява по целесъобразност при промяна на обстоятелствата дали ли е нужда, която налага приемане на нов или промяна на съществуващ закон. Същевременно непосочването в текста на законопроекта на конкретни правила, които следва да бъдат синхронизирани с новата уредба кои са тези актове прави предписанието неизпълнимо. При липса на конкретни промени, които се налагат с оглед постигане на една непротиворечива нормативна система, то правоприложителят ще трябва да разчита на принципа *legi posterior derogat legi priori* там където би възникнала колизия на права и конкуренция на закони. Същевременно *legi posterior derogat legi priori* няма да бъде годин инструмент да преодолее някои нормативни празноти, които несъвършенствата на предложената с проекта уредба потенциално ще създаден. Така например в законопроекта напълно липсват необходими препратки към КЗ и допълнения на последния с оглед регламентирането на професионална отговорност на посредниците при сделки с недвижими имоти, макар че уреждането на условията за сключване на

задължителна застраховка би следвало да стане с ПНА. Например нормативната уредба на застраховката „Професионална отговорност“ в строителството се съдържа преимуществено в Наредбата за условията и реда за задължително застраховане в проектирането и строителството. Не е ясно и как новопредвидените правила за придобиване на правоспособност и полагане на изпит пред Комисия по професионална квалификация като част структурата на Камарата на посредниците при сделки с недвижими имоти ще изменят или заменят и сега действащата НАРЕДБА № 21 ОТ 9 ЯНУАРИ 2012 Г. ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА КВАЛИФИКАЦИЯ ПО ПРОФЕСИЯТА "БРОКЕР", която урежда държавното образователно изискване (ДОИ) за придобиването на квалификация по професията 341030 "Брокер" от област на образование "Стопанско управление и администрация" и професионално направление 341 "Търговия на едро и дребно" съгласно Списъка на професиите за професионално образование и обучение по чл. 6, ал. 1 от Закона за професионалното образование и обучение

2. Езикът на законопроекта и формулираните в негови нормативни правила са несъответни на повелята на чл. 9, ал. 1 ЗНА

2.1.Имайки предвид, че езикът е душата на закона и диханието, чрез което той говори, то логично правилото на чл. 9, ал 1 ЗНА императивно предписва разпоредбите на нормативните актове да се формулират на общоупотребимия български език, кратко, точно и ясно. За съжаление предложеният проект в голямата си част е твърде далеч от стандарта за прецизно езиково формулиране на правилата за поведение, който ЗНА поставя. **В съдържанието на законопроекта изобилства тромави, дълги и объркващи изречения, в които често се виждат и отклонения от правописната норма – било заради осезаеми колебания кога се слагат препинателни знаци, било поради липса на увереност дали да се използва главна буква при определяне субектите на регулация. С езика си Законопроектът за посредническите услуги при сделки с недвижими е пределно далеч от нормативните изисквания за яснота и лаконизъм, които един закон, с който по първичен начин се регламентира група значими обществени отношение, следва да притежава.**

2.2.Отвъд това обаче на практика по-обезпокоителното е, че честото непознаване на някои езикови правила води до двусмисленост на разпоредбите и нерядко до извеждане по тълкувателен път на абсурден по съдържание смисъл на нормативното предписание. Така например още в чл. 3, ал. 1 от проекта и при опит да се даде дефиниция на агенция (макара и такава повторно да се съдържа в Допълнителните разпоредби на законопроекта) се казва,

че „Посреднически услуги при сделки с недвижими имоти могат да бъдат предоставяни само от лице, регистрирано като търговец по националния си закон, наречено чрез този закон „Агенция за недвижими имоти“, или за краткост наричана по-нататък в текста „Агенция“. В това определение откъдето обръкването на относимото за случая притежателно местоимение (тъй като очевидно става дума за неговия, тоест „му“ – на чуждестранния търговец, национален правопорядък) се вижда и определена словесна немощ правилата за поведение да бъдат изразени кратко и ясно. Напълно аналогичен е и случаят с разпоредбите на чл. 5 и чл. 6, ал. 1 от Проекта, които гласят : „Чл. 5. Агенциите носят имуществена отговорност за вредите, които са причинили на своите клиенти при изпълнение на техните задължения по сключените между тях договори, ако се дължат на техни виновни действия и/или бездействия, както и на виновни действия и/или бездействия на техни посредници при сделки с недвижими имоти и Агенти на недвижими имоти. Брокерът, в резултат на чиито виновни действия и/или бездействия са причинени вреди на клиент, отговаря солидарно с Агенцията.

„Чл. 6. (1) Всички Агенции и посредници при сделки с недвижими имоти са длъжни да имат съответната застраховка "Професионална отговорност на агенция и посредник на недвижими имоти", която да покрива отговорността им за вреди, причинени от техни виновни действия и/или бездействия. Застраховката, сключена от Агенция, покрива и отговорността на Управляващия посредник при сделки с недвижими имоти. Агенцията може по своя преценка да застрахова и **отговорността си за вреди на клиенти, причинени от нейни Агенти на недвижими имоти.**“

И докато в текста на чл. 5 неколкочкратното повторение на „техните“ може да служи за образец за плеоназъм, който затруднява сериозно извеждане смисъла на правилото, то неправилната словоупотреба и словоред в последното изречение на чл. 6, ал. 1 дават основание при езиково тълкуване на текста да стигнем до обоснования извод, че клиентите са причинени на агенцията от агентите, работещи по правоотношение с последната. Подобно тълкуване ad absurdum навярно е достатъчно, за да докаже наложителността от ревизиране езика на голяма част от правилата, предложени с обсъждания законопроект.

2.3. На следващо място в законопроекта може да бъде забелязано и отклонение от общоупотребимия български език и подвеждаща употреба на думи и изрази с утвърдено правно значение, което е в противоречие с изискването на чл. 36, ал.1 от УПЗНА. Така правилото на чл. 3, ал. 4, т. 8 само, опитвайки да изключи от приложното поле на закона сделките, които

строителните предприемачи реализират с изграденото от тях, то последното бива наречено „собствен продукт“, което пък е свидетелство за пълна липса на специализираност в нормотворчеството. В случая не може да се приеме, че е налице изключението, регламентирано в чл. 36, ал. 1, изречение второ УПЗНА, според което отклонения от общоупотребимия български език се допускат само ако се налагат от предмета на акта. В чл. 14 пък има злоупотреба с думи с утвърдено правно значение като думата „задатък“ биват експлоатирани в различни контексти, за да обозначи различни явления – депозит, получени пари от клиента във връзка със сделката. Не са изключени и граматически неправилните изречения – така в чл. 10 от проекта се казва, че агенцията предоставя на потенциалния купувач или наемател информация за имота станали му известни.

2.4. Не на последно място с многословни изречения в предложения проект често се дава регламентация на принципни и неоспоримо положения в гражданското законодателство като отговорността за вреди (чл. 4 и чл. 5 от проекта), възможността за разваляне на двустранен договор при виновно неизпълнени (чл. 8, ал. 1 от проекта) при това по начин далеч по несъвършен от аналогичните правила, съдържими в ЗЗД. В други случаи неясната регламентация внася известни съмнения в общата равна грамотност на вносителите. Такъв е случаят с иначе разумното и обосновано предложение да се въведе задължителна застраховка професионална отговорност на агенциите и посредниците. Изречение последно на чл. 6, ал. 1 от проекта предвижда, че агенцията може по своя преценка да застрахова и отговорността си за вреди на клиенти, причинени от нейни Агенти на недвижими имоти. Същевременно застраховка професионална отговорност задължително се сключва за определени професии, като общото е, че става въпрос за изключение от общия принцип на доброволност на застраховането –лицата, упражняващи съответната рисковата професия или дейност, са задължени по закон да сключат застраховка, но имат свободата да изберат предпочитан застраховател и най-добри условия с оглед спецификите на дейността си, а застрахователите, които извършват задължително застраховане на територията на Република България, не могат да отказват сключване на договори за задължителна застраховка. Що се отнася до обхвата на застраховката, то съгласно чл. 469 от Кодекса, застрахователният договор за задължителна застраховка „Професионална отговорност“ покрива отговорността на застрахования за вреди, причинени от него при извършване на територията на Република България на дейността, във връзка с която е сключен

застрахователният договор³, като застраховката по правило покрива отговорността на застрахования, неговите представители, служители и посочените в полицата подизпълнители. Доколкото агентите съгласно законопроекта работят на граждански договор или на трудово правоотношение, едва ли има смисъл същите да следва да се застраховат само по преценка на агенцията. Едновременно с това е оспорима формулировката на текста, която говори за отговорност на агенция за виновни действия при условие, че в преимуществената хипотеза агенциите са с правноорганизационната форма на търговски дружества, които не носят лична отговорност по смисъла на чл. 45 ЗЗД, макар и подобно разграничение в съставите на договорната отговорност да отсъства, което на свой ред може отчасти да се отдаде с липсващата у нас обща клауза за договорна отговорност за действието на лица, с които юридическото лице си е послужило при изпълнението на договора.

2.5.Отвъд споменатото дотук не може да бъде подминато и обстоятелството, че **в предложениния проект има правила, които не са логически последователни или противоречат на други законодателни решения.** Така докато в чл. 18 се казва че удостоверението за квалификация се преиздава във основа на повишена квалификация, то в чл. 19 се казва че удостоверението за правоспособност е безсрочно, като посредникът ежегодно подава заявление, в което декларира, че отговаря на изискванията за упражняване на дейност като брокер на недвижими имоти и представя документи за преминати обучения и курсове за поддържане и повишаване на професионалната си квалификация. Що се отнася до агентите и посредниците на недвижими имоти според законопроекта същите могат да бъдат с агенциите за недвижими имоти както в трудово правоотношение, така и в такова основано на граждански договор, което отнесено към една и съща по вид посредническа дейност като че е в разрез с трудовото законодателство.

От изложеното дотук свидетелства за негодността на предложениния проект да отговори на изискванията за нормотворческа дейност, при която са спазени принципите на специализираност, пълнота, всеобхватност и изчерпателност при уреждане на обществените отношения в определена област - чл. 10, чл. 12 от ЗНА. Това от своя страна не осигурява на гражданите, спрямо които биха се приложили предложените правила,

³ Логично става въпрос за дейността, за която застрахованият е регистриран или притежава призната правоспособност за упражняване на съответната професия или дейност на територията на Република България, и дейността се извършва в рамките на тази регистрация или правоспособност.

достъпност, прозрачност и яснота на правната регламентация - чл. 9, ал. 1 от ЗНА, чл. 12, ал. 1 от АПК.

III. Становище по отделни предложения в Законопроект за посредническите услуги при сделки с недвижими, които касаят адвокатурата

1. Относно обхвата на посредническата дейност при сделки с недвижими имоти и необходимостта извършването на строго юридическите дейности да бъде предоставено приоритетно на адвокати и юристи.

Едва ли може да има колебания, че сделките с недвижими имоти са сложни операции, при които непрофесионални действия или проявена небрежност могат да причинят значими имуществени вреди, а тяхната многоаспектност предполага експертиза в различни области, доколкото може да се наложи проучване в детайли на собствеността на недвижимия имот, ведно с осъществяването до този момент прехвърлителни сделки или други ЮФ, сочещи на правоприемство, оценяване на представени документи за собственост, преценка за статута на имота, за наличието или отсъствието на тежести и противопоставими права, запознаване с действащата нормативна база */което по неразбираеми причини с настоящия законопроект се вменява като задължение на лица без юридическо образование – чл. 12 от законопроекта/* на трети лица и така нататък. Всички тези и редица други дейности изискват задължителен обем юридически познания, поради което **или следва да бъдат императивно изключени от обхвата на посредническата дейност, която е регламентирана в ДР на проекта /освен вероятно за случаите, в които посредникът има юридическа правоспособност/, или алтернативно да бъде въведено задължение в тежест на агенциите да използват юридически и адвокатски услуги в дейността си – чрез юристи по трудово правоотношение или чрез договори за сътрудничество с адвокати и адвокатски кантори.** По този начин от обхвата на посредническата дейност с недвижими имоти законосъобразно ще бъдат извадени онези дейности, които би следвало да са изключително правомощие на адвокатите – т.нар. изключителна адвокатска дейност. **Подобно нормативно решение би сложило край и на една изцяло негативна тенденция, която споделят колеги адвокати, а именно, че голяма част от брокерите се противопоставят на участието на адвокати при продажба на недвижими имоти като се опитват да внушат на страните в сделките, че адвокатите по-скоро затрудняват "бързото им извършване",**

като препоръчват да се направи проучване на историята на имота, да се посочи действителната цена в нотариалния акт и др. Същевременно получаването на подобни „правни“ консултации от агенти и брокери, които нямат правни познания, неминуемо и твърде често води до негативни имуществени последици в значителни финансови размери за клиентите.

2. Дефекти в предложените разрешение относно съдържанието и действието на посредническия договор, размера и дължимостта на възнаграждението в полза на агенциите, агентите и посредниците на недвижими имоти.

2.1. Предложената в чл. 7 и чл. 8 уредба на договора за посредническа дейност, респективно на договора предоставящ изключителни права на агенцията страда от редица слабости. На първо място създаването на минимално необходими реквизити по чл. 7 за посредническия договор по един ненужен начин приповтаря общата уредба на мандатния договор, но като сравнително по-лош вариант. В тази насока показателен е неуспешният опит да се регламентира правото на отказ и оттегляне от поръчката със запазване правото на възнаграждение на мандатаря (чл. 8 от проекта). Отделно от това чл. 8, ал. 2⁴ и чл. 8, ал. 4 от проекта създават възможност за получаване от агенцията на дължимото възнаграждение дори когато сделката е сключена без съдействието на агенцията, което е в откровен ущърб на клиентите – потребители и нарушава забраната за неоснователно обогатяване⁵. Регламентирането дължимост на насрещната престация, дори в хипотезите на непредоставена посредническа услуга е противно на икономиката на договорните отношения и откровено противоречи на добрите нрави, които са ограничител на автономията на волята и свободата на договаряне и често пазят самите уговарящи от лекомислени решения, които са в тяхна вреда. Чл. 8, ал 4 и ал. 2 легализира ситуацията в която агенцията за недвижими имоти бива поставена в положение, в което би се намирала, ако бе изпълнила договорните си задължения пълно и точно. Въвеждане на подобно законодателно разрешение

⁴ Според чл. 8, ал. 2 от Законопроекта в случай на отпадане на намерението на клиента за сключване на сделка с имота, договорът с посредника запазва действието си за уговорения срок, като при сключване на сделка в срока на действие на договора, със или без посредничеството на Агенцията, клиентът дължи уговореното възнаграждение за посредничество.

⁵ Не по-малко спорна е формулировката на чл. 16, ал. 3, според който при нищожност на договора се дължи обичайното за този вид дейност възнаграждение. Едва ли има съмнение, че при липса на договорни отношение дължимото може да е единствено вземане за имуществено уравнение при настъпило неоснователно обогатяване, ако и доколкото биха могли да бъдат доказани предпоставките на чл. 55, ал 1, респективно чл. 59 ЗЗД, но не и възнаграждение. Оттук би се поставил и въпросът за дължимостта на подобно „отстраняване на обедняването на Агенцията“, ако до сделка с нейното посредничество / осъществено въз основа на нищожния договор/, така или иначе не се е стигнало, в който смисъл ще възникне и въпросът дали е обогатяване на клиента под формата на сигурен спестена разход или не е.

потенциално узаконява уговарянето на неравноправни клаузи в договорите за посреднически услуги при сделки с недвижими имоти и колидира с актове на ЕС и на вътрешното ни право, които гарантират опазване правата и законните интереси на потребителите.

2.2. В връзка с гореизложеното следва да се посочи още и че **съществен недостатък на предложения законопроект е и липсата на механизъм⁶, по който да бъде определяно дължимото възнаграждение в отделните хипотези, включително съобразно обема на предоставените посреднически услуги и сложността на казуса по подобие на други регулирани професии като адвокатската.** Отделно то това би следвало в предложения проект да бъде създадено правило, което да забранява съществуващата порочна практика да се претендира и от двете страни по сделката заплащане на комисионна, при това често в прекомерни размери, за една и съща услуга, което обогатява без основание агенциите и което не без причина е един от съществените аргументи за нарастващото недоверие към агенциите и посредниците при сделки с недвижими имоти.

2.3. В тази връзка и следва да се помисли дали в проекта на предложени **нормативен акт да не бъде включено изрично ограничение относно възможността една и съща агенция или посредник да представлява в преддоговорните отношения и двете страни, които имат безспорно икономически противоположни и взаимоизключващи се интереси.** С чл. 13, ал. 1, т. 1 от проекта се предвижда единствено задължение в тежест на агенцията да уведоми клиента, ако представлява едновременно всяка една от страните по сделката с недвижим имот, без обаче да е необходимо потвърждение от страна на клиента, изразяващо неговото съгласие. Подобна регламентация поставя на сериозен риск интересите на страните и създава нормативна опора за съществуващата и понастоящем порочна практика на повечето действащи в страната агенции и посредници при сделки с недвижими имоти, голяма част от които предоставят услугите си именно и на двете страни по сделката и получават възнаграждение и от двете страни по сделката. Струва ми се, **че би било удачно създаване в проекта на поне минимална гаранция по аналогия с правилото на чл. 38 ЗЗД, обезпечаващо конфликта на интереси в подобни хипотези на „едновременно представителство“.** Би следвало с договора за посреднически услуги клиентът да може да изрази изрично съгласие или да откаже да договаря

⁶ Следва да се посочи, че при други регулирани професии има утвърдени тарифи, които позволяват да се прецени дали уговореното не следва да бъде намалено с оглед включително обхвата на предоставените услуги и тяхната сложност.

с други клиенти, които биват едновременно представлявани и на които същата агенция оказва посреднически услуги. По този начин по-ефективно биха били гарантирани интересите на всеки един от потребителите на посреднически услуги в сравнение с предложените в проекта задължения за професионализъм и избягване на конфликт на интереси, които са формално прогласени в чл. 11 от проекта.

3. Относно изискванията към агентите на недвижими имоти и към посредниците на недвижими имоти

Считам, че следва да се оценят положително въведените със законопроекта изисквания за упражняване на дейност като посредник или агент, доколкото въпросът за квалификацията, образованието и подготовката на брокерите и агентите при сделки с недвижими имоти е специално адресиран. Цели се с предложената регламентация да се създадат условия за предоставяне на квалифицирани и качествени посреднически услуги. Въвеждат се изисквания за придобиване и поддържане на професионална квалификация и подготовка на брокерите и агентите на недвижими имоти – изискване за съответна степен на образование, успешно издържан изпит пред Камарата на посредниците по сделки с недвижими имоти, периодично участие в обучения и семинари и пр. По този начин има вероятност да се решат редица проблеми, които поради непознаването на основните принципи на бизнеса с недвижими имоти и технически въпроси, свързани с недвижими имоти от страна на посредниците, клиентите често биват подвеждани. **Същевременно дали повишаването нивото на компетентност у посредниците на недвижими имоти следва да стане чрез регулиране на професията „брокер“, или не е въпрос, на който по-скоро следва да се даде положителен отговор.**

По правило регулираната професия е от обществена значимост⁷, затова упражняването ѝ е определено чрез законови разпоредби, които изискват

⁷ Съгласно §4в от Закона за висшето образование "регулирана професия" е дейност или съвкупност от дейности, включена в Списъка на регулираните професии в Република България, която е от обществена значимост и/или е от съществено значение за живота и здравето на хората, и правото за упражняването на която е определено чрез законови, подзаконови или административни разпоредби, за притежаването на специфична професионална квалификация, удостоверена с документи за образование, правоспособност или предполага членство в професионална организация, работеща за поддържане на високо равнище в съответната професионална област, за осъществяването на което е получила специално признаване от държавата. Затова и държавата е свободна да наложи определени рестрикции. Съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗППК "регулирана професия" е професионална дейност или съвкупност от професионални дейности, включена в Списъка на регулираните професии в Република България, която е от обществена значимост и/или е от съществено значение за живота и здравето на хората и достъпът до която е подчинен на законови, подзаконови или административни разпоредби относно: а) притежаването на специфична професионална квалификация, или б) правоспособност, или в) членство в професионална организация, работеща за поддържане на високо равнище в съответната професионална област, за осъществяването на което е получила специфично признаване от държавата.

притежаването на специфична професионална квалификация и правоспособност. **Регулирането на професията е резултат от значимите обществени интереси, които потенциално могат да бъдат засегнати при нейното упражняване, каквито несъмнено са налице при извършване на посредническа дейност при сделки с недвижими имоти.** Вярно е че до 2017 г. едва 14 държави-членки⁸ са считали за необходимо да регламентират достъпа до тази професия, докато държавите, в които професията не е регулирана, използват други средства, за да защитят интересите на потребителите, например общото законодателство в областта на защитата на потребителите, гражданското и наказателното право. Отделн от това значителните различия в равнището на рестриктивност в различните държави членки са причина Европейската комисия да постави под съмнение основателността и пропорционалността на някои от най-рестриктивните подходи. През 2017 г. Комисията отправя редица препоръки за професията агент на недвижими имоти, по-специално относно изключително запазените дейности, продължителността на изискваната задължителна квалификация, липсата на алтернативни възможности за достъп до професията, ограничения по отношение на дяловото участие и правото на глас, правилата за несъвместимост, регионалните разпоредби и необходимостта от академично признаване на дипломите. Оттук и вероятно не може да бъде отминато без коментар обстоятелството, че по повод на подготовения законопроект Европейската комисия призовава да се вземе предвид Директивата относно проверката за пропорционалност, изискваща обективен и независим анализ от компетентен орган, който да оправдае ограничаването на достъпа и упражняването на дейност в дадена професия. Една от основните цели на тази Директива е да предотврати разпространението на нови необосновани и ненужни правила и разпоредби на национално равнище⁹. Същевременно у нас с оглед **сегашното състояние на пазара на недвижими имоти и вероятната неефективност у нас на саморегулирането и системите за доброволно сертифициране вероятно би било да се избере моделът на умерено регулиране на професията „брокер“**

⁸ Обобщена информация и сравнителен анализ относно регулирането на професията „брокер“ и тенденциите в различни държави-членки е достъпен на <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/BG/TXT/HTML/?uri=CELEX:52021DC0385>

⁹ На този линк <https://sbibg.org/otgovor-ot-ek-otnosno-reglamentirane-na-profesiyata-broker-na-nedvizhimi-imoti-v-zakonodatelstvoto-na-darzhavite-chlenki/> може да бъде видян текстът на писмо - Отговор от ЕК относно Регламентиране на професията „брокер на недвижими имоти“ в законодателството на държавите членки по отправено запитване от Г-н Пламен Данаилов Матев Национално сдружение Брокери на имоти ул. „Иван Вазов“ № 60 гр. Пловдив 4000, БЪЛГАРИЯ/BULGARIA представляван от: г-жа Антоанета Ненова, адвокат. Допълнителни възражение въобще срещу ново въвеждане на регулации, достъпно тук <https://ime.bg/analyses/stanovishte-na-ipi-otnosno-zakonoproekt-za-posrednicheskite-uslugi-pri-sdelki-s-nedvizhimi-imoti-05-dekemvri-2023-g/>.

С оглед гореизложеното, Висшият адвокатски съвет намира, че макар и да е безспорна необходимостта да се регулира нормативно дейността по предоставяне на услуги и посредничество при сделки с недвижими имоти, то предложеният Законопроект сигн. № 49-354-01-117 за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти следва да бъде съществено ревизиран, преработен и допълнен, за да може същият да се превърне в пълноценна част от обективното ни право.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ВИСШИЯ
АДВОКАТСКИ СЪВЕТ:

/п/

АДВ. Д-Р ИВАЙЛО ДЕРМЕНДЖИЕВ