

РЕШЕНИЕ

№ 854

гр. София, 14.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ, в публично заседание на седми март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Калина Анастасова
Десислава Ал. Алексиева

при участието на секретаря Донка М. Шулева
като разгледа докладваното от Калина Анастасова Въззивно гражданско дело
№ 20211100511011 по описа за 2021 година

С Решение № 201356628 от 09.06.2021 г. по гр.д. № 74332/2018 г. по описа на СРС,50 с-в, са отхвърлени предявените от „А.Н.И.“ АД, с ЕИК: ****, срещу Б. СТ. Р., с ЕГН: *****, осъдителни иски с правно основание по чл. 51 от ТЗ, във вр. чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, и по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД, за заплащане на сумата 400,00 евро - част от парично вземане в общ размер от 3240,00 евро, представляваща възнаграждение по договор за посредничество от 04.07.2016 г., и на сумата 40,00 евро - част от парично вземане в общ размер от 324,00 евро за неустойка по т. 9.1. от договора за периода 17.08.2017- 27.08.2017 г.; както и предявления при условията на евентуалност иск с правно основание чл.92, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на сумата 400,00 евро - част от парично вземане в общ размер от 2700,00 евро за неустойка по т.9.2 от договора, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на искова молба-22.11.2018 г. до окончателно изплащане на вземането.

Решението е обжалвано от ищеца „А.Н.И.“ АД, с основни доводи, че е неправилно като постановено в нарушение на процесуалните правила, неправилно приложение на материалния закон и необоснованост на формираните правни и фактически изводи. Излага становище, че съдът неправилно е възприел фактическата обстановка по спора и въз основа на това е формирал неправилни изводи. По сключения договор за посреднически услуги ищецът е изпълнил своите задължения и ответникът му дължи възнаграждение за това. Неправилно съдът е приел, че по

благоприятна за клиента е клаузата на т.4.5, според която възнаграждение се дължи при подписване на предварителен или окончателен договор, а не както е посочено в т.4.7-поради свързване на страните по сделката. Пояснява, че клаузата на т.4.5 уточнява моментът, в който се заплаща възнаграждението, а същото се дължи за фактическата дейност извършена от посредника – ищец –свързване на страните по сделката. Неправилно съдът е приел, че посредника е в неизпълнение на задълженията си по договора щом в периода 12.06.2017 г.-20.07.2017 г. не е доказал извършване на организационно обслужване за сключване на окончателен договор. За обосноваване на този извод, съдът не е съобразил, че до сключване на сделка не се е стигнало по независещи от посредника причини. На 20.07.2017 г. клиента- ответник изпраща до посредника уведомително писмо, от което се установява, че е подписан договор за посреднически услуги, както и че посредника е предоставил купувач, който има интерес от сключване на договор за покупко-продажба на имота. В допълнение обаче в същото писмо продавача- клиент сочи, че оттегля съгласието си за продажба на имота на купувача, тъй като заявява, че е намерила купувач без съдействието на посредника. Същевременно в това уведомление ответницата заявява, че прекратява, а не разваля договора за посредничество. Съдът неправилно е приел, че с това изявление ответницата е развалила договора, който е бил изпълняван добросъвестно от посредника. Според въззивника договора не е и прекратен, тъй като за това е необходимо да бъде отправено месечно предизвестие /чл.62а ЗЗП/. Дори и обаче договора да е развален/прекратен, щом от страна на посредника е било изпълнено задължението му по договора, нему се дължи и възнаграждение. В изпълнение на договора посредника е рекламирал имота, провеждал е огледи. По евентуалната претенция за дължима неустойка в производството е установено, че клиента- ответник е действал абсолютно съзнателно и целенасочено, планирано и недобросъвестно, за да избегне плащането на възнаграждение на посредника- ищец. В случая дори да се приеме, че е налице прекратяване на договора считано от 20.07.2017 г., то, според договореното в т.4.6 към датата на продажбата на имота на 17.08.2017 г. клиента дължи неустойка в размер на 3% от продажната цена на имота или 2700 евро.

Жалбоподателят отправя искане за отмяна на решението на СРС и уважаване на исквете. Претендира разноски.

В срок е подаден отговор на въззивната жалба от Б. СТ. Р., с който е изразено становище за нейната неоснователност. Посочено е, че фактическите констатации и правни изводи на съда са правилни. Неправилни са изложените от жалбоподателя оплаквания срещу съдебното решение. След потвърждаване на купувача предложен от посредника последния в продължение на месец е бездействал, което е довело до безполезност на договора за продавача. В този период не е предложено сключване на предварителен и/или окончателен договор с този кандидат купувач или друг предложен от посредника. Като изправна страна по договора е имала право да развали

договора и съответно да не заплати възнаграждение на посредника. Преди това в продължение на една година /след сключване на договора/ посредника не е успял да намери купувач за имота, което допълнително е повлияло на клиента за прекъсване на облигационната връзка.

Отправя искане за потвърждаване на решението на СРС като правилно. Претендира разноски.

Съдът, като обсъди доводите във жалбата относно атакувания съдебен акт и събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

Въззивната жалба е подадена в срок и е допустима. Разгледана по същество, съдът намира че следва да остави без уважение същата.

Съгласно разпоредбата на [чл.269 ГПК](#) въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните - т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Настоящият състав намира постановеното от СРС, 50-ти състав, решение за валидно, допустимо и правилно, като на основание чл.272 ГПК въззивният състав препраща към мотивите, изложени от СРС. Фактическата обстановка по спора е била правилно установена от СРС и по идентичен начин се установява и пред настоящата инстанция. Във връзка с доводите за неправилност във въззивната жалба е необходимо да се добави и следното:

Производството е образувано по предявен от „А.Н.И.” АД срещу Б. СТ. Р. искове с правно основание чл. 51 от ТЗ, във вр. чл. 79, ал. 1 от ЗЗД, и по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД, за заплащане на сумата 400.00 евро - част от парично вземане в общ размер от 3240 евро за възнаграждение на посредника; сумата 40 евро- част от парично вземане в общ размер от 324 евро за неустойка по т. 9.1. от договор за посредничество от 04.07.2016 г. за периода 17.08.2017-27.08.2017 г.; при условията на евентуалност иск с правно основание чл. 92, ал. 1 от ЗЗД за заплащане на сумата 400 евро - част от парично вземане в общ размер от 2700 евро за неустойка по т.9.2 от договора, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на искова молба до окончателно изплащане на вземането.

В исковата са изложени фактически доводи, че ищецът е търговски посредник, като по силата на сключен на 04.07.2016 г. договор за посредничество му било възложено от ответницата Б. СТ. Р. и Ж.К.Р., извършване на посредничество при продажбата на недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. ****. В изпълнение на договора, на 05.06.2017 г. представил имота на лицето П.М.Р., като потенциален купувач. На 12.06.2017 г. възложителите писмено заявили, че са съгласни да продадат

имота на купувача, осигурен от „А.Н.И.” АД при определени условия. Сделката обаче не се състояла. На 20.07.2017 г. ответницата уведомила посредника, че оттегля съгласието за продажба на имота на лицето, осигурено от ищеца, както и че са намерили купувач без неговото съдействие, поради което прекратяват договора за посредничество. Поддържа, че на 17.08.2017 г. ответниците са продали имота на „С. и С.” ЕООД, съгласно Нотариален акт за покупко -продажба №100, т. I, рег. №2384, дело № 80/2017 г. на Нотариус с рег. №206 на НК. Посочва се, че на същата дата и при същия нотариус, едноличният собственик на капитала на „С. и С.” ЕООД - Н.С.Н. продава дружествените си дялове на М.Н.Р.-М. и Г.Н.Р.. Твърди се, че последните двама са свързани лица по смисъла на пар.1 от ДР на ТЗ с купувача, осигурен от ищеца - П.М.Р.. Поддържа, че ответника дължи, на осн. т. 7 от договора, възнаграждение от 3% без ДДС от продажната цена на имота, посочена в договора за посредничество, или сумата 3240 евро, при продажба на имота по смисъла на т. 6-2 от договора. Счита, че известието за прекратяване на договора е изпратено с цел да се избегне плащане на възнаграждението, а самото то е следвало да бъде едномесечно. Твърди, че на 20.03.2018 г. на ответника е изпратена покана за заплащане на сумата 3240 евро-възнаграждение по договора. Пояснява, че според т.9.1 от договора при забава на плащането се начислява неустойка в размер 1% на ден от дължимата сума, но не повече от 10 %, която възлиза на сумата 324 евро за периода 17.08.2017-27.08.2017 г. В отговор на поканата ответниците са оспорили възникването на задължението за плащане на възнаграждение на посредника поради преустановяване на облигационната връзка. В тази връзка ищецът посочва, че при прекратен договор за посредничество към датата на продажбата, според т. 4.6. от договора страните са уговорили, че ако в срок от 12 м. след прекратяването му имотът бъде продаден на купувач, представен от ищеца, или на свързано е него лице, това ще се счита за опит от страна на продавача недобросъвестно да избегне плащане на възнаграждението, а в този случай дължи неустойка по т.9.2 -3 % от продажната цена, посочена в договора или 2700 евро.

В срока за отговор ответницата не оспорва, че е сключила договор за посреднически услуги с ищеца на посочената дата. Заявява, че към деня на продажбата на имота (17.08.2017 г.) договорът за посредничество е развален/прекратен -на 20.07.2017 г., поради неизпълнение на ищеца на задълженията да предлага, рекламира, организира огледи на имота, да осигури организационно обслужване на сделката. Оспорва необходимостта от даване на предизвестие, тъй като следва да намери приложение чл. 87, ал. 2 от ЗЗД. Посочва, че от датата на сключване на договора за посредничество ищецът в продължение на една година не е успял да реализира задълженията си, като посредник, и имотът да бъде продаден. След намиране на единствения потенциален купувач повече от месец ищецът бездейства, като ответницата Р. не е получила покана за сключване на предварителен или окончателен

договор за покупко-продажба. Счита, че е неприложим пар.1 от ДР на ТЗ, тъй като сделката не е търговска. Счита клаузата на т. 4.6 за неравноправна, тъй като създава изключително право на ищеца за посредничество, което ограничава неоснователно правото на собственост на ответницата. Счита договора за нищожен, тъй като противоречи на 33П, вкл. с уговорката арбитраж да разреши спор по него. Поддържа, че основни права по чл. 1 ,ал. 2, т. 1 и т. 3 от 33П са нарушени. Договорът е бланков и сключен в нарушение на чл.143 от 33П - ал.2, т. 5, т.10, т.19.

В производството страните не спорят и се установява от представения договор, че на 04.07.2016 г. ответницата Б. СТ. Р., като продавач е възложила на „А.Н.И.“ АД, като търговски посредник, извършване на посредничество при продажбата на недвижим имот в гр. София, ул. „****“, е продажна цена от 90 хил. евро, срещу възнаграждение, определено по т. 4.5 от договора. Според последната разпоредба, продавачът се задължава да заплати на посредника еднократно възнаграждение в срок - в деня на сключване на предварителен или окончателен договор с купувача, осигурен от посредника /Адрес/. Посочено е, че възнаграждението е в размер на 3 % от продажната цена, но не по-малко от 600,00 евро. С разпоредбата на т. 4.7. от договора е предвидено, че възнаграждение се дължи поради самият факт на свързването на „страните по сделката“. В т. 2 от договора предвидили, че ищецът се задължава в изпълнение на възложеното да предлага имота на потенциални купувачи; да рекламира имота; да организира огледи на имота с потенциални купувачи; да информира продавача за горното; да осигури организационно обслужване на сделката до сключване на окончателен договор. С разпоредбата на т.4.6 от договора страните са приели, че ако по време на действието на договора или в срок от 12 м. след прекратяването му, продавачът прехвърли правото на собственост върху имота на купувач, осигурен от ищеца, или на свързано с купувача лице, това ще се счита за опит за недобросъвестно избягване на плащане на възнаграждението.

Раздел IV „Общи условия“ регламентира договорна отговорност на продавача с клаузата на т.9.1, според която, при забава на продавача на заплащане на цялото или на част от възнаграждението на Адрес, той дължи неустойка в размер на 1% на ден от дължимата сума, но не повече от 10 %.; и т. 9.2., във вр. с т. 4. 6 - в случаите на т. 4. 6. продавачът дължи неустойка, в размер на 3% /три процента/ от продажната цена, посочена в настоящия договора. Сочените клаузи от договора са действителни и не противоречат на чл. 146 от 33П, тъй като с влязло в сила Решение № 115 от 3.12.2020 г. на ВКС по т. д. № 559/2020 г., II т. о., е отхвърлен иска на КЗП за установяване на тяхната нищожност поради неравноправност.

Според т. 11 от договора, всички спорове отнасящи се до договора, ще бъдат решавани от Арбитражния съд София при сдружение „Правна помощ и медиация“,

съобразно неговия правилник. Тази клауза с Решение № 115 от 3.12.2020 г. на ВКС по т. д. № 559/2020 г., II т. о., ТК, е приета за неравноправна, но по арг. от чл. 146, ал. 5 от ЗЗП - наличието на неравноправни клаузи в договор, сключен с потребител, не води до неговата нищожност, ако договорът може да се прилага и без тях, какъвто съдът намира, че е настоящия случай, доколкото клаузата не се отнася за основни престации по договора.

В производството се установява, че на 05.06.2017 г. посредникът е представил на купувача П.М.Р. продавания имот, представляващ ап. 3 в гр. София, ул. ****. Съответно, установява се, че с писмо потвърждение от 12.06.2017 г. клиентът продавач е потвърдила, че е съгласна да продаде имота на П.М.Р., купувач представен от „А.Н.И.“ АД.

С уведомително писмо от 20.07.2017 г. Б.Р. е уведомила ищцовото дружество, че прекратява договора за посредничество, тъй като изпълнението на посредника се явява безполезно поради това, че повече от месец, считано от 12.06.2017 г. ищецът не е предприел действия за изпращане на покана за сключване на предварителен или окончателен договор, както и заявил, че сам е намерил купувач, за което е уведомил надлежно посредника, на основание т.4.4 от договора.

С писмо от 20.03.2018 г. посредникът уведомява ответника, че оспорва изявлението за разваляне на договора и уведомява, че му е известна продажбата на имота на „С. и С.“ ЕООД, което е продало дружествените си дялове на М.Н.Р.-М. и Г.Н.Р., последните свързани лица с П.М.Р..

Договорът за посредничество е уреден в чл. 49 - чл. 51 от ТЗ като търговска сделка, по силата на която търговският посредник по занятие посредничи за сключване на сделки, имайки право да иска възнаграждение било само от едната, било и от двете страни според уговорката им. Същевременно доколкото ответникът е физическо лице-потребител по смисъла на пар. 13 от ДР на ЗЗП, спрямо договора /типов договор за услуга/ са приложими правилата на ЗЗП в т.ч. и правилата на чл.147, ал. 1 и ал. 2 от ЗЗП.

За да се приеме, че възнаграждението на търговския посредник е дължимо, е необходимо да се установи изпълнило ли е ищцовото дружество точно и съгласно уговорките в договора поетото задължение за оказване на съдействие на ответницата при продажба на описания в договора за посредничество недвижим имот. На общо основание, право да търси неустойка (при валидно уговорена неустоечна клауза) има само изправната страна. Само изправният кредитор, който е изпълнил своето задължение, има право да иска изпълнение на насрещното, поето спрямо него такова, а в равна степен - и заместващата облага, каквато се явява компенсаторната неустойка, дължима вместо изпълнението.

В настоящия случай по делото не се установи ищецът да е изправна страна по

процесния договор. Действително установено е в производството, че ищецът, като посредник е представил на 05.06.2017 г. на купувача П.М.Р. продавания от ответницата имот. За това последната е била уведомена и съответно сключването на сделка е било одобрено от клиента-продавач. До сключване на договор между ответницата и намерения от посредника купувач не се е стигнало. Както е предвидено в т.4.5 от договора възнаграждение на посредника е дължимо при сключване на предварителен или окончателен договор, какъвто несъмнено в случая не е налице. При тълкуване договора в т.ч. клаузите на т.4.5, т.4.7 и т. 2 по реда на чл.20 ЗЗД съобразно указанията на ЗЗП, може да се направи обоснован извод, че употребата на израза „страните по сделката“ /т.4.7/ сочи недвусмислено, че възнаграждение не се дължи във всеки случай на посредничество, а само при реализирано такова между тези лица, които са и страни по договора за покупко-продажба. Доколкото със съдействието на посредника не е бил сключен предварителен или окончателен договор за покупка на имота, то, исканото възнаграждение по договора е недължимо.

Същевременно в производството е установено, че задължението на посредника "да осигури организационно обслужване на сделката до сключване на окончателен договор" е останало неизпълнено изцяло и искането за заплащане на възнаграждение е неоснователно. Изводът се налага и поради установеното в производството, че договора за посреднически услуги е развален от продавача- ответник по реда на чл. 87, ал. 2 от ЗЗД, чрез едностранно изявление отправено до насрещната страна. Доводите на ищеца, че договорът е прекратен, а не развален, съдът намира за неоснователни. В случая е установено, че ответникът е изправна страна по договора, който е упражнил своето потестативно преобразуващо право да развали договора поради неизпълнение от страна на посредника без предупреждение именно поради безполезност на престацията. В този случай не е необходимо предоставяне на допълнителен подходящ срок за изпълнение. Последното е установено в производството, тъй като договора за посредничество е сключен на 04.07.2016 г. и в продължение на една година със съдействието на посредника не е постигнато сключване на предварителен или окончателен договор за продажба на имота. С оглед това е необходимо да се отбележи, че изправната страна може да развали договора при всяка форма на неизпълнение доколкото нормата на чл.87 ЗЗД не сочи какво трябва да е неизпълнението. Същевременно с оглед изявлението на клиента ответник и установените по делото факти, съдът намира че не е налице прекратяване на облигационната връзка, в който случай въпросът за вината не би бил изследван.

Поради това, като неизправна страна ищецът няма право на неустойката по т.9.2, във вр. т. 4.6 от договора. В производството не е установено, че евентуалния купувач, осигурен от Адрес - П.М.Р. е свързано лице по смисъла на пар. 1, т. 1 от ТЗ с М.Н.Р. и Г.Н.Р..

В производството е установено, че след разваляне на договора за посредничество

ответницата е продала имота на „С. и С.“ ЕООД, а последното е продало дружествените си дялове на М.Н.Р. и Г.Н.Р.. Не е установено обаче, че търговското дружество, респ. неговият едноличен собственик на капитала е свързано лице по см. на пар. 1, т. 1 от ТЗ с П.М.Р., включително това трето лице е договаряло недобросъвестно. Не е установено от ищеца при пълно и главно доказване /т.е. без съмнение/, включително чрез косвени доказателства, че третото лице-купувач „С. и С.“ ЕООД, съответно неговия законен представител е имал знание, че като договаря с М.Н.Р. и Г.Н.Р. осуетява правото на ищцовото дружество да получи възнаграждение по договора за посредничество, сключен с ответника.

По своята правна природа неустойката представлява форма на договорна отговорност. Тя служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, чийто размер са предварително определени от страните. Страните могат отнапред да уговорят размера на обезщетението за причинени вреди от неизпълнение на договорно задължение, без да е нужно те да се доказват. Пораждането на това акцесорно задължение представлява неустойка, която съгласно правилото, уредено в чл. 92, ал. 1 ЗЗД, обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, т.е. освен обезщетителната си функция, тя представлява и обезпечителен способ за точно и добросъвестно изпълнение на договорните задължения.

В случая вредите от неизпълнението се изразяват в неплащане на уговореното възнаграждение, доколкото възнаграждението от възложителя е дължимо след сключване на предварителен или окончателен договор. Поначало неустойката може да се търси, когато са налице елементите на фактическия състав, който я поражда. В тази връзка, неустойката се дължи само ако са налице условията и онази форма на неизпълнение, за което е била уговорена - така Решение по т. д. № 714/2008 г. на ВКС, II ТО. Освен това следва да се установи, че длъжникът е неизправна страна. В случая съдът прие, че ответницата не дължи претендираното от ищеца възнаграждение, т.е. не може да се обоснове извод, че с претендираната неустойка се обезщетява реално настъпила вреда за посредника.

По изложените съображения исковете за заплащане на неустойка по чл. 92, ал. 1 от ЗЗД следва да бъдат отхвърлени, като неоснователни.

Поради съвпадане изводите на двете инстанции постановеното решение следва да бъде потвърдено като правилно.

По разноските:

При този изход на спора в полза на въззивника не се следват разноски.

Въззиваемата страна не претендира разноски.

При тези мотиви, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 201356628 от 09.06.2021 г. по гр.д. № 74332/2018
г. по описа на СРС,50 с-в.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____