

РЕШЕНИЕ

№ 935

гр. Пловдив, 02.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛОВДИВ, IX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на двадесет и първи февруари през две хиляди двадесет и
трета година в следния състав:

Председател: Анна Д. Дъбова

при участието на секретаря Петя Г. Карабиберова
като разгледа докладваното от Анна Д. Дъбова Гражданско дело №
20215330115443 по описа за 2021 година

Производството е образувано по предявен от „Костадинов Имоти“ ЕООД против А. А. Б. осъдителен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати сумата от 2 000 лв. – неустойка, дължима на основание чл. 11 от Договор за посредничество при наемане на имот от ***** г., поради неизпълнение на задължението на ответника – възложител да не наема имот, предложен от изпълнителя, без негово посредничество,, ведно със законна лихва върху главницата, считано от датата на предявяване на исковата молба – ***** г., до окончателното ѝ изплащане.

Ищецът твърди, че между него и ответника е сключен Договор за посредничество при наемане на имот от ***** г., по силата на който ищецът – по възложение на ответника, е поел задължение да проучи пазара и да намери имот под наем, който да отговаря на изискванията, установени в чл. 1.1. от Договора., срещу насрещното задължение на ответника да заплати комисионна в размер от 60 % от наемната сума от 2 000 лв., при сключване на договор за наем между него и третото лице. Твърди, че е изпълнил

задълженията си по договора, като е намерил помещение за наемане, съобразно изискванията на ответника, представляваща заведение за бързо хранене на бул. „*****“ № ***, като е извършен оглед на ***** Г, и възложителят е заявил, че помещението отговаря на неговите изисквания. Сочи, че след два месеца представител на ищеца е посетил заведението за бързо хранене и е установил, че ответникът е наел помещението чрез негова приятелка, без да уведоми изпълнителя и без да изплати комисионна по договора. Твърди, че е поканил ответника да заплати комисионно възнаграждение, станало изискуемо на датата на подписване на договора за наем, но плащане не последвало. Счита, че ответникът не изпълнил задълженията си по договора, установени в разпоредбата на чл. 11 от Договора, като е възникнало правото за получаване на неустойка в размер на 100 % от уговорената цена по договора от 2 000 лв. Сочи, че в посочената клауза е установено, че ако след извършване на оглед, възложителят, негов съпруг, приятел, фирма, в която той е съдружник, акционер или работи, или получил информация от него човек, наеме имота без знание на изпълнителя, възложителят дължи неустойка в размер на 100 % от цената. По така изложените съображения моли за уважаване на иска, както и за присъждане на законна лихва от датата на предявяване на исковата молба до окончателното изплащане на задължението.

В законоустановения за това срок по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът А. А. Б. е депозирал отговор на исковата молба – чрез адв. М. Б., в която излага съображения за нейната неоснователност. Твърди, че ответникът не е сключил договор за наем на недвижим имот, находящ се на бул. „*****“ № ****. Оспорва твърдението на ищеца ответникът да е наемал имота чрез своя приятелка, като твърди, че в исковата молба не са посочени конкретни данни за лицето наемател, респ. за датата на сключване на договора, което от своя страна ограничава правото на защита на ответника. Сочи, че съгласно разпоредбата на чл. 9 от Договора комисионна се дължи при постигане на съгласие между възложителя и контрагента, а в случая такова не е налице, доколкото не е сключен договор за наем, като твърди, че задълженията на изпълнителя са да осъществи посредничество при сключване на договор за наем, а не да организира оглед на имоти. Поддържа, че с организиране на огледа не се изчерпват задълженията на посредника във връзка със сключения между страните договор, доколкото предмет на договора е постигането на

определен резултата чрез свързване на двете страни по договора за наем. Сочи, че представената по делото оферта не може да се свърже с процесния обект, като оспорва договора за наем и обстоятелството, че последният е съставен в два екземпляра, един от който да е предаден на възложителя. Твърди, че неустойката е установена за извършване на неясно действие от изпълнителя, и за нарушение на задължение, каквото не е установено в договора. Предвид така изложеното счита клаузата за неустойка за нищожна, поради липса на предмет. Поддържа, че доколкото неустойката не обезпечава изпълнение на конкретно задължение по договора, последната надхвърля своята обезпечителна и обезщетителна функция. Твърди, че неустойката е нищожна, поради установяването ѝ в противоречие с добрите нрави по смисъла на постановките на Тълкувателно решение № **/***** г. по тълк.д. № ***/**** г. на ОСГТК на ВКС. При условията на евентуалност релевира възражение за прекомерност на неустойката, доколкото последната е установена в размер, надвишаващ почти два пъти размера на комисионната по договора. Сочи, че в исковата молба не са изложени твърдения за конкретно претърпени вреди от изпълнителя, като счита, че неустойката следва да се редуцира до размер на сумата от 1 000 лв. или по-малко. По така изложените съображения моли за отхвърляне на предявения иск.

Съдът, като съобрази събраните писмени доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, **намира за установено следното от фактическа и правна страна:**

Районен съд – Пловдив е сезиран с осъдителен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

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, добавъчно, **несамостоятелно** 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.

Възникването на спорното право се обуславя от осъществяването на следните материални предпоставки (юридически факти): 1) наличието на

действителна уговорка между страните, по силата на която възложителят се е задължил да заплати неустойка в случай на нарушение на разпоредбата на чл. 11 от Договора, установяваща забрана за сключване на договор за наем без знанието и посредничеството на изпълнителя – лично от възложителя или чрез свързано с него лице; 2) възложителят да не е изпълнил задължението си по чл. 11 от Договора, като доколкото посочената разпоредба установява забрана за определено поведение – следва да се установи, че е сключен договор за наем на предложен от ищеца обект – от възложителя чрез свързано нему лице; 3) изпълнителят да е изпълнил задълженията си по договора за посредничество, като е предложил на ответника имот, съобразно параметрите на договора.

От Договор за посредничество при наемане на недвижим имот от ***** г., сключен между А. А. Б. в качеството му на възложител и „Костадинов имоти“ ЕООД в качеството му на изпълнител, се установява, че ответникът е възложил на ищеца да извърши от свое име, но за сметка на възложителя, проучване на пазара и намиране на потенциални наемодатели и осъществяване на преговори за наемане на следния недвижим имот – заведение за бързо хранене в срок до ***** г. С договорът ищецът е поел задължение да организира цялата дейност по проучване на пазара за недвижими имоти, намиране на евентуални наемодатели, водене на преговори и сключване на договор за наем, като е установено задължение за заплащане на възнаграждение в полза на изпълнителя в размер на 60 % - еднократно в брой, от наемната цена на имота, посочена в т. „извършени огледи“.

В чл. 10 от Договора е установено, че с подписа си в графа „Извършени огледи“ възложителят удостоверява, че е извършил оглед на възложения му имот. В договора е обективизиран протокол за оглед, в който е посочено, че на ***** г. е извършен оглед на обект – заведение за бързо хранене от *** кв.м., находящо се в гр. П., бул. „*****“ № ** при установена наемна цена от 2 000 лв.

С разпоредбата на чл. 11 от Договора е установено, че в случай, че след извършване на оглед възложителят, негов роднина, съпруг, приятел, фирма, в която той е съдружник, акционер или работи или получил от него информация човек, наеме имота без знание на изпълнителя, възложителят дължи неустойка в размер на 100 % от цената по чл. 10 от Договора в т.

„Извършени огледи“.

Ищецът твърди, че ответникът е допуснал нарушение на условията на договора, като е сключил договор за наем чрез друго лице за да избегне заплащане на наемно възнаграждение. В първото по делото съдебно заседание, проведено на ***** г. ищецът твърди, че договорът за наем е сключен с Ц. В. Ж., която е управител на фирма „Ню Файв“ ООД, чиито собственик е ответникът. В последното по делото съдебно заседание се поддържа, че договорът за наем е сключен с дружеството „Ню Файв“ ООД в качеството му на наемател.

В производството по делото е представена справка по отношение на дружеството „Ню Файв“ ООД, която е оспорена от ответника. Така изготвената справка представлява частен свидетелстващ документ и предвид оспорването ѝ от ответника не следва да се цени в производството, доколкото последната не удостоверява вписани обстоятелства в Търговския регистър, с оглед липсата на отбелязване на справката, че последната представлява извадка от Търговския регистър.

В производството по делото са снети показанията на свидетелката Н. Т. М., която свидетелства, че имала обект за отдаване под наем на бул. „*****“ № ****, но не е сигурна за адреса. Обектът представлявал студентски стол и на него била поставена табела, че се отдава под наем, като с ищцата се свързало и дружеството „Костадинов имоти“ ЕООД, на което ищцата – без договор, възложила да отдават също имота, ако имат желание. Свидетелства, че „Костадинов имоти“ ЕООД предложили кандидат за сключване на договор за наем, като осъществили оглед с едно момче, което харесало имота. След време, може би след около 10 дни, със свидетелката се свързало момиче на телефона, оставен в обявата на вратата на обекта, което проявило интерес към обекта и при запитване от свидетелката я уведомила, че е без агенция. Свидетелства, че ***** направило оглед, харесало имота, но споделило, че не била сама и все още няма фирма и ще помисли дали да го наеме. ***** се казвало Ц. След определен период от време момичето се появило с данните за фирмата, като изготвили договора на името на фирмата. Свидетелства, че не си спомня името на фирмата. Сочи, че имотът не е нейна собственост, а свидетелката го е наела, като го отдава под наем и лично тя сключва договорите за наем. Излага пред съда, че при предаването

на обекта наемателката се появила с това *****, което осъществило оглед чрез „Костадинов имоти“ ЕООД, като момчето казало, че това е негова *****. Свидетелката посочва, че не е знаела за отношенията между ***** и ***** , като не си спомня датата на договора за наем, както и че наемателите държали обекта за кратко – за около 2-3 месеца.

От събраните в производството по делото доказателства се установява, че между страните е възникнало правоотношение по договор за посредничество. Тъй като ищецът осъществява посредническа дейност по занятие, тази двустранна сделка представлява по своето правно естество субективен (относителен) едностранен търговски договор – арг. чл. 286, ал. 1 ТЗ, за който се прилагат нормативните правила, уредени в ТЗ.

Правната регламентация на правоотношенията между страните намира своята опора в нормите на чл. 49 - 51 ТЗ. Търговското посредничество е абсолютна търговска сделка съгласно чл. 1, ал. 1, т. 4 ТЗ и по своя характер представлява фактическа дейност, която се изразява в съдействието на търговския посредник за сключване на сделка.

В практиката на Върховния касационен съд се възприема разяснението, че посредничеството следва да се разглежда като чиста фактическа дейност, която се изразява в съдействието на ***** за сключването на сделки. Основанието за това разбиране е дефинираното в чл. 49 ЗЗД понятие за "*****", според което той е ***** , който по занятие посредничи за сключване на сделки. Посоченото легално определение не само характеризира престацията на посредника като съдействие за сключване на определени търговски сделки, но позволява да се приеме, че се касае до дейност, упражнявана по занятие от търговец, който е специализиран в осъществяване на определени сделки или на сделки с определени обекти от гражданския оборот. Следователно в задължението му се включва намирането на клиенти на предлаганата от възложителя стока и в предоставяне на информация относно пазарните цени, качеството на предлагания продукт, вкл. и чрез предоставяне на мостра, както и на друга необходима информация, която дейност се финализира със сключването на договор за продажба на съответния продукт. За разлика от ***** , в чиито професионални качества и умения стои основанието за упълномощаването му за осъществяване на пряко, респ. косвено

представителство на търговеца, посредникът не участва в сключването на сделката. В този смисъл е *Решение № *** от ***** г. по т. д. № ***/*** Г., ТК, II т. о. на ВКС.*

По силата на така възникналото между страните obligatorно правоотношение ищецът се е задължил да съдейства на ответника при избор на недвижим имот, който да бъде нает, като осигурява огледи на различни имоти, като посредничи при водене на преговори и сключване на договор за наем, като за изпълнение на тези правни действия ответникът се е задължил да заплати на търговеца-посредник парично възнаграждение в размер на 60 % от наемната цена, посочена в договора.

От обективирания в договора за посредничество протокол за оглед се установява, че на ***** г. ищецът е съдействал за извършване на оглед на имот, който се отдава под наем за сумата от 2 000 лв., който представлява заведение за бързо хранене от ***** кв.м., находящо се в гр. П., на бул. „*****“ № ***. С подписване на договора за посредничество ответникът е удостоверил, че по отношение на описания имот е осъществен оглед със съдействието на ищеца – арт. чл. 10 от Договора. Договорът за посредничество не е оспорен по отношение на неговата истинност в преклузивните за това срокове, поради което следва да се приеме, че обективирания в последния изявления принадлежат на лицето, сочено като техен автор – чл. 180 ГПК.

В този смисъл в производството по делото се установи първата предпоставка за ангажиране отговорността на ответника за неизпълнение на задължението му по чл. 11 от Договора чрез заплащане на обезщетение в отнапред установен от страните размер.

От показанията на свидетелката Н. Т. М. се установява, че посоченият недвижим имот се е отдавал от последната под наем чрез съдействието на ищцовото дружество „Костадинов имоти“ ЕООД, която в качеството си на наемодател сключва договори за пренаемане на процесния имот.

От показанията на посочения свидетел не се установяват други правнорелевантни обстоятелства, които да установяват предпоставките за ангажиране на отговорността на ответника за това, че е сключил договор за наем на предложения от ищеца имот – без негово съдействие и чрез подставено лице. От тези гласни доказателствени средства се установява, че

имотът е предложен за оглед на определено лице чрез „Костадинов имоти“ ЕООД, както и че по-късно е сключен договор за наем от дружество с ***** – друго лице, което се познавало с първото. В показанията на посочения свидетел не са изложени конкретни факти относно датата на огледите, имената на лицата и дружеството, сключило договора за наем, доколкото в своите свидетелски показания свидетелката посочва пред съда, че не си спомня конкретните данни. Свидетелката обаче изрично е посочила, че последната сключва договорите за наем като страна. Въпреки това от страна на ищеца и с оглед разпределената от съда доказателствена тежест не са ангажирани други доказателства – напр. изискване на договора по реда на чл. 192 ГПК от посочения свидетел. Следва да се посочи, че не е налице пречка по смисъла на чл. 164 ГПК за доказване наличието на договор за наем чрез свидетелски показания, но в случая последните не са конкретни, поради което пълното и главно доказване на сключването на договор за наем би било възможно чрез представяне на последния и установяване, че такъв е сключен с дружество, чиито ***** и ***** е ищеца и лицето, осъществило оглед на имота, посочено от свидетеля по малко име.

Гражданският исков процес е състезателно производство, в което по правилата за разпределяне на доказателствената тежест – чл. 154, ал. 1 ГПК, страните навеждат факти и доказателства за установяване на действителното фактическо положение. Едва след като безспорно, несъмнено установи в гражданския процес правнорелевантните обстоятелства, съдът е длъжен да ги субсумира под приложимата правна норма, като допусне принудителното изпълнение на предявеното притезание. Само установените в процеса на доказване по несъмнен начин правнорелевантни обстоятелства в гражданския процес се считат за осъществени в обективната действителност. В този смисъл крайният съдебен акт не може да се основава на житейски предположения и да бъде постановяван въз основа на недоказани фактически твърдения, какъвто е настоящия случай.

Предвид изложените съображения предявения иск следва да се отхвърли като недоказан.

За пълнота на изложението, дори да се приеме, че ответникът не е изпълнил задълженията си по договор като е сключил договор за наем на предложения имот чрез трето лице, следва да се посочи, че съдът намира

клаузата за неустойка за недействителна.

С разпоредбата на чл. 11 от Договора е установено, че в случай, че след извършване на оглед възложителят, негов роднина, съпруг, приятел, фирма, в която той е съдружник, акционер или работи или получил от него информация човек, наеме имота без знание на изпълнителя, възложителят дължи неустойка в размер на 100 % от цената по чл. 10 от Договора в т. „Извършени огледи“.

С посочената разпоредба е установена неустойка в размер на наемното възнаграждение, която надвишава размера на установеното комисионно възнаграждение, което е в размер от 60 % от наемната цена.

Неустойката, съгласно чл. 92, ал. 1 ЗЗД, обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват от кредитора. Освен обезпечителна и обезщетителна функция, неустойката има и санкционна функция, тъй като е предназначена да санкционира неизправния длъжник в случай на виновно неизпълнение на договора. Уговарянето на неустойка е израз на признатата в чл. 9 ЗЗД свобода на договарянето и ако страните са я предвидили при сключване на договора, виновното неизпълнение на обвързаното с неустойка задължение поражда за изправната страна право да претендира заплащането ѝ, съгласно чл. 92 ЗЗД.

За да възникне правото на неустойка, уговорката за неустойка не трябва да противоречи на императивните правни норми на закона и на добрите нрави, разглеждани като неписани морални норми, израз на принципите за справедливост и добросъвестност в гражданските и търговските правоотношения. Противоречието със закона и/или с добрите нрави прави уговорката за неустойка нищожна по силата на чл. 26, ал. 1, пр. първо или пр. трето ЗЗД и препятства възникването на вземането и на задължението за неустойка.

Предпоставките и случаите, при които уговорената в договор неустойка е нищожна поради накърняване на добрите нрави, са изяснени в т. 3 от Тълкувателно решение № ***/***** г. по т. д. № **/**** г. на ОСТК на ВКС. Според дадените с решението указания, преценката дали една неустойка е нищожна от гледна точка на добрите нрави се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора в зависимост от

специфичните за отделния случай факти и обстоятелства и от общи за всички случаи критерии като например естеството на обезпеченото с неустойката задължение и неговия размер, вида на неустойката /компесаторна или мораторна/ и вида на неизпълнение на задължението /съществено или за незначителна негова част/, съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните вреди от неизпълнението. Клаузата за неустойка е нищожна поради накърняване на добрите нрави /чл.26, ал.1 ЗЗД/ във всички случаи, когато е уговорена извън присъщите на неустойката обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции.

Със задължителните за съдилищата разяснения, дадени с посоченото тълкувателно решение е прието, че съдът осъществява **служебно** преценка за действителността на клаузата за неустойка, като в отговора на исковата молба е релевирано възражение за недействителност на неустоечната клауза от ответника.

Даденото с Тълкувателно решение № ** от ***** г. по тълк.д. № **/**** г. на ОСТК на ВКС разрешение е доразвито в практиката на Върховния касационен съд, съгласно която въпросът доколко клаузата за неустойка е уговорена в нарушение на добрите нрави следва да се разрешава чрез комплексна преценка не само на съдържанието на договорната клауза, но и при отчитане на фактори като свободата на договаряне, равнопоставеността между страните, функциите на неустойката, възможността неизправният длъжник сам да ограничи размера на неизпълнението, за да не се превърне неустойката в средство за неоснователно обогатяване и пр. фактори, относими за конкретното правоотношение. В този смисъл - Решение № ***** от ***** г. по т.д. № *****/***** г. I т.о. ВКС, Решение № *** от ***** г. по т.д. № *****/***** г. II т.о. ВКС и Решение № ***** от ***** г. по т.д. № *****/***** г. IV т.о. ВКС.

В случая размерът на обезщетението е отнапред установено в размер на наемното възнаграждение, като неустойката надвишава с 40 % установеното в договора възнаграждение по договора за посредничеството, което ищецът би получил при сключване на договор за наем от ответника по отношение на предложения имот.

Съдът намира, че уговорка за заплащане на неустойка, която надвишава с 40 % размера на комисионното възнаграждение, е установена в

противоречие с добрите нрави, поради което тази клауза не поражда права и задължения за страните. Преценен от гледна точка на справедливостта и добросъвестността в гражданските и търговски правоотношения, размерът на уговорената компенсаторна неустойка е в разрез с присъщите ѝ по закон обезпечителна и обезщетителна функции, тъй като не е съобразен нито с естеството на обезпеченото задължение, нито с възможните вреди от неизпълнение на задължението на възложителя да сключи договор за наем без съдействието на ищеца, които биха били в размер на установеното възнаграждение, дължимо на посредника.

Подобен резултат е несъвместим с добрите нрави и води извод, че неустойката излиза извън присъщите ѝ по закон функции, доколкото още към момента на уговарянето ѝ създава предпоставки за неоснователно обогатяване на купувача за сметка на продавача. Поради това и с оглед указанията в т. 4 от Тълкувателно решение № **/***** г. на ОСТК на ВКС установената в чл. 11 от Договора неустойка следва да се приеме за нищожна на основание чл. 26, ал. 1, пр. трето ЗЗД.

Нищожността на неустоечната клауза изключва възникването на претендираното с иска по чл. 92 ЗЗД вземане за неустойка и обуславя неоснователност на исковата претенция в пълния ѝ размер.

С оглед изхода на правния спор в полза на ответника следва да се присъдят сторените от последния разноски в размер на сумата от 500 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Пловдивският районен съд

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Костадинов Имоти“ ЕООД, ЕИК 202565281, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. „Авксентий Велешки“ № 60, против А. А. Б., ЕГН *****, с адрес с. С., ул. „*****“ № **, осъдителен иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати сумата от 2 000 лв. – неустойка, дължима на основание чл. 11 от Договор за посредничество при наемане на имот от ***** г., поради неизпълнение на задължението на ответника – възложител да не наема имот, предложен от изпълнителя, без негово посредничество,, ведно със законна лихва върху главницата, считано от

датата на предявяване на исковата молба – ***** г., до окончателното ѝ изплащане.

ОСЪЖДА „Костадинов Имоти“ ЕООД, ЕИК 202565281, да **заплати** на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на А. А. Б., ЕГН *****, сумата от **500 лв.** – разноси в исковото производство по гр.д. № 15443/2021 г. на Районен съд - Пловдив, IX граждански състав.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Окръжен съд - Пловдив в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от настоящото решение да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Пловдив: _____/п/_____