

РЕШЕНИЕ

№ 19568

гр. С., 28.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 48 СЪСТАВ, в публично заседание на трети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА

при участието на секретаря МИНКА Х. БАШОВА
като разгледа докладваното от ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА Гражданско дело № 20221110161081 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124, ал. 1, вр. чл. 235 ГПК.

Образувано е по искова молба на „Т.П.“ ООД, ЕИК 203536286, срещу В. С. К., ЕГН *****, с която са предявени евентуално съединени осъдителни иски с правно основание чл. 92 ЗЗД.

Ищецът твърди, че на 08.04.2022 г. е сключил с ответника ексклузивен договор за посредничество, по силата на който ищецът (в качеството си на посредник) се е задължил да осъществява посредничество при продажбата на недвижим имот, собственост на ответника (в качеството на възложител) - магазин, находящ се в гр. С..... Твърди, че съгласно т. 4.1 от договора възложителят се е задължил да не продава имота самостоятелно или чрез посредничеството на друго лице, освен „Т.П.“ ООД, което дружество има изключителното право да предлага имота и да посредничи при сключване на сделка за продажбата му. Ищецът твърди, че на 05.05.2022 г. намерил купувач, който заявил желание да закупи имота за сумата от 47 000 евро, но след извършена справка в Службата по вписванията ищецът установил, че ответникът е продал имота на М.Н.И. на 17.05.2022 г., без да използва услугите на посредника. Ищецът поддържа, че поради виновно неизпълнение на договора за посредничество от страна на ответника, му се дължи неустойка по т. 8.1 от договора - в размер на 3,5 % от продажната цена, а именно цената, посочена в договора за посредничество - 50 000 евро, евентуално неустойка по т. 8.2, вр. с т. 4.7 в същия размер. С оглед изложеното, моли за осъждане на ответника да му заплати сумата от 4107 лв. (левава равностойност на 2100 евро), представляваща неустойка в размер на 3,5 %, ведно с дължимото ДДС, от посочената в договора продажна цена на основание т. 8.1, изр. 2, пр. 2, или в условията на евентуалност на основание т. 8.2, вр. с т. 4.7 от договора за посредничество, ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба -

10.11.2022 г. до окончателното плащане. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор от ответника В. С. К., с който се оспорват исковете като неоснователни. Не се спори, че между страните е сключен процесният договор за посредничество, както и че на 17.05.2022 г. имотът е продаден на трето лице. Ответникът оспорва ищецът да е изпълнил задълженията си по договора за посредничество - в частност организиране на оглед с потенциален купувач. Сочи, че купувачът на имота - М.И. не е „осигурен“ чрез посредничеството на трето лице, а И. лично е осъществил контакт с ответницата. Излага твърдения, че клаузата на т. 4.1 от договора за посредничество е нищожна като противоречаща на чл. 17, ал. 3 КРБ в частта относно забраната ответницата сама да продаде имота си. В тази връзка са нищожни и части от т. 4.5 и т. 4.7, които указват, че възложителят дължи възнаграждение на посредника и в случаите, в които възложителят лично продаде имота си без посредник. Според ответницата, в случая е неприложима т. 8.2, доколкото договорът за посредничество не е бил прекратен към датата на продажбата на имота. По изложените съображения моли за отхвърляне на исковете и за присъждане на разноски.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните съобразно разпоредбите на чл. 235 ГПК, намира следното от фактическа страна:

С доклада по делото са отделени за безспорни обстоятелствата, че между страните е сключен ексклузивен договор за посредничество от 08.04.2022 г., по силата на който ищецът (в качеството си на посредник) се е задължил да осъществява посредничество при продажбата на недвижим имот, собственост на ответника (в качеството на възложител) - магазин, находящ се в гр. С..... при продажна цена в размер на 50 000 евро, както и че имотът е продаден на 17.05.2022 г. на М.Н.И., без посредничеството на ищеца „Т.П.“ ООД.

По делото е представен и приет и сключеният между страните ексклузивен договор за посредничество, съгласно който на 08.04.2022 г. В. С. К. е възложила на „Т.П.“ ООД в качеството му на посредник да осъществява посредничество при продажба на следния недвижим имот: магазин за захарни изделия, находящ се в гр. С..... с продажна цена 50 000 евро срещу възнаграждение, определено в т. 4.5 от договора. Съгласно уговореното между страните – Раздел II „Права и задължения на посредника“, т. 2 и т. 3, посредникът се е задължил: т. 2.1. да предлага имота, предмет на договора, на потенциални купувачи; т. 2.2. да организира и да инвестира в рекламна кампания на имота по всички възможни начини - чрез реклама в интернет изданията: www.imot.bg; www.imoti.net, www.homes.bg; www.ogledi.bg; www.olx.bg; www.imoti.info, чрез професионално заснемане, чрез поставяне на рекламен транспарант на имота; т. 2.3. да организира огледи на имота както с потенциални купувачи, проявили интерес, така и с други агенции за недвижими имоти; т. 2.4 да организира подписване на договори за гаранция с потенциални купувачи, проявили интерес към имота и да информира своевременно възложителя за предложенията от страна на купувачите; т. 2.5 да съдейства при договаряне на условията за подписване на предварителен договор за покупко-продажба на имота; т. 2.6 да осигури организационното

обслужване на сделката до сключване на окончателен договор. Право на възложителя е да получи възнаграждение в размер и срокове, посочени в договора – т. 3. Съгласно уговореното между страните - Раздел III „Права и задължения на възложителя“, т. 4, възложителят има задължения: т. 4.1 за срок от 3 месеца да не продава имота, самостоятелно или чрез посредничеството на друго лице, освен посредника, който единствено получава изключителното право да предлага имота и да посредничи при сключване на сделка за продажба на имота, уговорено е, че договорът автоматично продължава действието си за нов шестмесечен период при същите условия, в случай, че липсва писмено волеизявление за прекратяване, направено от някоя от страните не по-късно от 10 дни преди изтичане на предходния шестмесечен период, като клаузата има многократно действие. Възложителят се е задължил и: т. 4.2 да представи всички необходими документи, доказващи собствеността върху имота и необходими за продажбата му; т. 4.3 да информира посредника за ипотеки, възбрани и други тежести върху имота, включително при промени след подписване на договора; т. 4.4 да осигурява достъп за огледи на имота или да предостави на посредника ключ за свободен достъп до имота. Съгласно т. 4.5 от договора възложителят се задължава да заплати на посредника еднократно възнаграждение във връзка с продажбата на имота по т. 1, в деня на сключване на предварителен договор, а ако не се подписва такъв - в деня на продажба на имота (чрез сключване на нотариален акт или по друг начин), като то е дължимо, независимо дали купувачът е представен от посредника. Освен това възнаграждението е дължимо и в случай, че възложителят лично или чрез свързано с него лице продаде имота по време на действието договора или в срок от 12 месеца след неговото прекратяване и без посредничеството на посредника. Уговорено е, че размерът на възнаграждението е 3 % без ДДС от продажната цена на имота, но не по-малко от 600 евро. Съгласно т. 4.7 от договора страните са се съгласили, че в срок от 12 месеца след прекратяването на договора, възложителят няма право лично или чрез свързано с него лице да продаде имота по т. 1 на лице, представено от посредника, ако го стори без да заплати на посредника възнаграждението по т. 4.6 в срок от 3 дни от продажбата, това ще се счита за опит на възложителя недобросъвестно да избегне заплащането на възнаграждение.

За обезпечаване изпълнението на договора страните са договорили две неустойки. Съгласно т. 8.1 от договора, при забава на възложителя за заплащане на задължението на посредника, той дължи неустойка в размер на 1 % без ДДС на ден от дължимата сума, но не повече от 10 % без ДДС. Уговорено е, че ако забавата продължи повече от един месец или ако продавачът продаде имота без посредничеството на посредника, възложителят дължи неустойка в размер на 3,5 % без ДДС от продажната цена, посочена в договора. Съгласно т. 8.2 от договора, в случаите на т. 4.7. възложителят дължи неустойка в размер на 3,5 % без ДДС от продажната цена, посочена в договора.

От представения по делото Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 144, том I, рег. № 6620, дело № 131 от 2022 г., вписан в Служба по вписванията към Агенция по вписванията с входящ рег. № 34634, акт № 90, том LXXXV, дело № 26163 от 17.05.2022 г. се установява, че ответницата В. С. К. и Н.К.К. са продали на 17.05.2022 г. процесния

недвижим имот на М.Н.И. за сумата от 37 500 евро.

Представена е извадка от интернет сайт за продажба на недвижими имоти, на който е качена реклама на процесния имот, във връзка с продажбата му, публикувана на 14.04.2022 г. (л. 47 - 48), с посочено лице за контакт – Н.Г. – управител на ищеца, както и извлечение от вътрешна база данни на ищеца във връзка с предлагане на имота (с описание на същия) и датите на уговорени огледи с потенциални купувачи на магазина – Ина, В., С., Т., с посочени дати за оглед 13.04.2022 г., 14.04.2022 г., 18.04.2022 г., 04.05.2022 г., 05.05.2022 г., 13.05.2022 г. (л. 45 - 46).

За установяване на спорните по делото факти, в частност изпълнение на задълженията по договора за посредничество от страна на ищеца, са събрани и гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетелите М.Р.Ч., Ю.Е.М. и М.Н.И.. Свидетелят М.Ч. посочва, че е служител на ищцовото дружество, познава ответницата във връзка с осъществяване на продажба на неин имот в гр. С....., представляващ магазин. Споделя, че ищцата му обяснила, че иска имотът да бъде предлаган от ищцовото дружество, като му показала имота, а след това сключили ексклузивен договор за посредничество (преди това ответницата опитала да продаде имота с друга агенция „Х.Т.“). Посочва, че обсъдили подробно всички точки по договора, като ответницата била запозната, че не може да предлага имота чрез други агенции в случай на подписване на договора. Договорът за посредничество бил подписан от управителката на дружеството на предишния ден, която не присъствала на срещата (договорът бил занесен на В. подписан за „Т.П.“ ООД от управителя Н.Г.). След сключването му започнали предлагането на имота на клиенти и на колеги от други агенции, с които работели, започнало осъществяването на огледи. Свидетелят посочва, че работи на граждански договор при ищеца. Той направил два огледа и ответницата присъствала на тях. Добавя, че във всички имотни портали в България били обсъждани и публикувани обяви на конкретния имот. Нямаło външни белези на самия имот, че се продава - телефонен номер и транспарант. Споделя, че представлявал продавача, а колежката му Ю.М. представлявала купувача. Ч. споделя, че колегите се обръщали към него, когато искали огледи, независимо дали били от ищцовото дружество или от друга агенция, защото той организирал всичко. Посочва, че лицата, с които организирал огледи се казвали С. и Т., с тях подписали протоколи за оглед. Споделя, че познава купувача на имота, който бил заведен на оглед в имота от Ю.М. – колежка на свидетеля.

Свидетелката Ю.М. също посочва, че работи в ищцовото дружество като консултант недвижими имоти, брокер, познава лицето, закупило процесния имот. Запознали се по телефона, купувачът звъннал по повод обява, която М.Ч. бил качил за процесния магазин, уговорили ден и час за среща и оглед на имота. Споделя, че не се е свързвала със собственика, доколкото за имота отговарял нейният колега М.Ч., който само можел да се свърже със собственика предвид сключването на договора за ексклузивно посредничество. Ч. уговорил оглед със собственичката, но малко преди огледа се обадил на свидетелката, за да ѝ каже, че собственичката няма да успее да проведе огледа поради личен ангажимент. М. посочва, че по време на срещата с М.И. през май (на която следвало да се проведе оглед със

собственика) говорили относно целите, за които се закупува съответният имот, но не могли да влязат вътре, тъй като бил заключен. Посочва, че последващ оглед не бил осъществен, въпреки проведените разговори с И. М. заявява, че е водила преди М.И. и други хора за оглед – семейство от Северна България – майка и дъщеря, едната от които В., които търсели имот за инвестиция – за фризьорски салон, като огледа провели заедно с В..

Като свидетел е разпитан и М.И., закупил процесния имот. И. посочва, че е научил за имота от интернет от сайта „*****“, обявата била качена от агенция „Х.Т.“, обадил се на агенцията, като на огледа, организиран от „Х.Т.“ отишли негови познати, които впоследствие описали имота на свидетеля. Добавя, че той не присъствал на огледа, но присъствал представител на „Х.Т.“ – С., брокер. И. решил, че ще закупи имота и на следващия ден отишъл в агенцията и дал капаро. Няколко дни след това подписали в офиса на „Х.Т.“ и предварителен договор, на който присъствала собственичката на имота - В., заедно със съпруга си, съсобственик. Уточнили се, че до един месец ще сключат окончателен договор. И. посочва, че през следващите седмици видял в интернет обява за същия имот, която била публикувана от „Т.П.“ ООД, цената била по – висока, но от интерес позвънил на обявата. Споделя, че уговорил оглед на същия имот, макар че вече имал сключен предварителен договор. По време на огледа му било съобщено, че към момента нямат ключ от имота, поради което не успял да влезе в него. Посочва, че огледът бил проведен от свидетелката Ю.М.. Споделя, че вече бил дал капаро и подписал предварителен договор към датата на огледа. При последния не се свързал с В. К., свързал се със С. от „Х.Т.“ и му казал, че отива на оглед с „Т.П.“ ООД. Свидетелят добавя, че окончателният договор за продажба на имота бил сключен на 17 май, а предварителният договор – месец по – рано – около 17 април.

По делото е приета вайбър кореспонденция, но доколкото от нея не би могло да се установи по несъмнен начин между кои лица са изпратени съобщенията, съдът не намира за необходимо да я обсъжда допълнително.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:

Предявени са осъдителни иски (главен и евентуален) с правно основание чл. 92 ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл. 92, ал. 1 ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. За основателността на иска в тежест на ищеца е да докаже пълно и главно по делото, че между страните е възникнало валидно правоотношение по договор за посредничество, в рамките на което ищецът е изпълнил задължението си да осъществи посредничество за сключване на договор за продажба на процесния имот, извършването на продажба на имота от ответника без посредничеството на ищеца в срока на действие на договора; наличието на действителна клауза в договора, която предвижда задължение за заплащане на неустойка в случай, че ответникът продаде имота без посредничеството на ищеца; размера на неустойката, а по евентуалния иск - че са налице обстоятелствата за претендиране на процесната неустойка, посочени в т. 4.7 от договора за посредничество и

размера на неустойката.

При установяване на горното, в тежест на ответницата е да докаже плащане, както и възражението си, че т. 4.1, т. 4.5, т. 4.7 от договора за посредничество са нищожни като противоречащи на закона - чл. 17, ал. 3 КРБ.

Процесното вземане за неустойка произтича от договор за посредничество при продажба на недвижим имот. Посредничеството е дейност по свързване на две лица с цел сключване между тях на сделка, като търговският посредник не участва в сключването на сделките и принципно действа в интерес и на двете страни по правоотношението. Посредническият договор е неформален, консенсуален, двустранен и възмезден, като може да се сключи както с едната, така и с двете страни по сделката. Предмет на договора е не извършването на определена работа, а постигането на един резултат – свързване на страните за сключване на сделката. Посредническата дейност е чисто фактическа и се състои в издирване на страните, установяване на връзки между тях и по такъв начин - подготвяне и създаване на необходимите условия за сключване на сделката - организиране на огледи, съдействие за проучване на цени, за снабдяване с информация и документи за имота. За изпълнение на договорното задължение на посредника е достатъчно сключването на сделката да е в резултат от това, че посредникът е поставил в контакт страните. Основното насрещно задължение на възложителя е да заплати възнаграждение на посредника, като [чл. 51, изр. 1 ТЗ](#) предвижда, че възнаграждението се дължи от едната или двете страни съобразно уговорката им.

Няма спор между страните, а се установява и от приетите писмени доказателства, че предметът на дейност на ищцовото дружество включва посредничество при сделки с недвижими имоти. От съвкупността от събраните по делото доказателства безспорно се установява, че между „Т.П.“ ООД и В. С. К. е сключен договор за посредничество във връзка с продажбата на магазин, находящ се в гр. С....., който договор няма данни да е бил прекратен преди продажбата на имота. Не е спорно, че гореописаният имот е продаден от ответницата и другия съсобственик на трето лице на 17.05.2022 г., която сделка е оформена с Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 144, том I, рег. № 6620, дело № 131 от 2022 г., чрез съдействието на друга агенция – „Х.Т.“.

Страните не спорят, че в договора за посредничество е уговорена неустойка в случай, че ответницата продаде имота без посредничеството на посредника (ищец), която неустойка е в размер на 3,5 % без ДДС от продажната цена, посочена в договора – т. 8.1. Спорно е дали са възникнали предпоставките за заплащане на посочената неустойка и дали същата произтича от валидна договорна клауза.

На първо място, съдът намира, че възраженията на ответницата за неизпълнение от страна на ищеца на поетите по договора задължения за реклама на имота и за посредничество при продажбата му са неоснователни. От събраните по делото писмени и гласни доказателства и доказателствени средства се установява, че ищецът е изпълнил задълженията си по договора, като съответно е предлагал имота в интернет, както и е организиран огледи на същия. Настоящият състав счита, че свидетелските показания на

Юлия М. и М.Ч. следва да бъдат кредитирани, включително след преценка по реда на чл. 172 ГПК, въпреки евентуалната заинтересованост на свидетелите от изхода на спора, с оглед обвързаността им с ищеца. Действително, служебната обвързаност на свидетелите с дружеството – ищец и личната ангажираност на свидетеля М.Ч. с изпълнение на договора за ексклузивно посредничество създават предположение, че свидетелите са заинтересовани от разрешаване на спора за неустойка в полза на работодателя си. Въпреки това, техните показания не могат априори да се изключат като недостоверни - по делото са събрани и други доказателства – писмени и показанията на свидетеля М.И., които подкрепят показанията на М. и Ч.. Свидетелят И. заявява, че е видял обявата именно в сайт за продажба на имоти и се е свързал с ищцовото дружество на посочения в обявата телефонен номер, след което е извършен и опит за оглед на имота, каквито показания дават и първите двама свидетели, като в тази насока са събрани и писмени доказателства - от представената по делото извадка от интернет сайт за продажба на недвижими имоти се установява, че офертата за продажба е била публикувана от ищеца, макар и само от извадката да не може по несъмнен начин да се установи сайта, на който е била публикувана. Свидетелят И. няма връзка със страните по делото и не е заинтересован от изхода на спора, поради което показанията му следва да бъдат кредитирани като логични и непосредствени. Показанията му съвпадат с тези на свидетелката Ю.М. в частта за извършения оглед.

Настоящият състав намира, че от показанията на всички свидетели се установява, че ищецът е изпълнявал точно задълженията си по договора за посредничество – обявата е рекламирана в имотните сайтове, намерен е потенциален купувач, предприети са действия за извършване на оглед със същия, включително са извършвани преди това три огледа с потенциални купувачи – С., Т. и В., за периода от сключване на договора за посредничество – 08.04.2022 г. до продажбата на имота на 17.05.2022 г. Същевременно, следва да се отчете фактът, че огледът с М.И. не се е състоял поради това, че ответницата не е осигурила достъп до магазина, въпреки поетото задължение с т. 4.4 от договора. В тази връзка следва да се съобрази и обстоятелството, че между датата на сключване на договора на 08.04.2022 г. и датата, на която ответницата се е разпоредила с имота - 17.05.2022 г., е изминал сравнително кратък период от време и задълженията си за организационно обслужване на сделката ищецът не е могъл да осигури предвид поведението на ответницата, която не го е информирала за сключването на сделката и продажбата на имота, с оглед което съдът намира, че дружеството е изправна страна по сключения договор за посредничество, доколкото е изпълнило и е било в готовност да изпълни задълженията си по същия. Неотносимо по настоящия спор е дали М.Ч. е работил по граждански договор или по трудов договор при ищеца. В случая ответницата не може да се позовава на липса на представителна власт на лице, представляващо ищеца в отношенията между страните, доколкото това са вътрешни отношения между тях. Възражение във връзка с ненадлежното представляване може да прави само лицето, от името на което е сключен договорът (в този смисъл и задължителната практика на ВКС - ТР № 5/12.12.2016 г. по тълк. д. № 5/2014 г. по описа на ОСГТК на ВКС). Отношенията между упълномощителя и неговия пълномощник са такива на доверие и от степента на това доверие зависи обемът на представителната власт,

като в случая няма данни свидетелят да не е работил в полза на ищеца, съответно да е действал от свое име и за своя сметка. Неоснователни са и доводите на ответницата, изложени в писмената защита, че цената в имотния сайт е била завишена и имотът е бил непродаваем, доколкото същата цена е посочена и в сключения между нея и ищеца договор за ексклузивно посредничество.

Видно от събраните доказателства имотът е бил продаден на 17.05.2022 г. на М.Н.И.. Последният заявява, че е бил на оглед, организиран от ищцовото дружество, но към датата на огледа вече е имал сключен предварителен договор за покупката на имота, като предварителният договор е сключен чрез посредничеството на друга агенция – „Х.Т.“, чрез неин брокер – С., който самостоятелно е организиран огледи на имота. Съгласно сключения между страните договор за посредничество ответницата има задължение за срок от три месеца да не продава имота, самостоятелно или чрез посредничеството на друго лице, освен ищеца. С оглед събраните данни по делото съдът намира за доказано, че ответницата е нарушила сключения с ищеца ексклузивен договор, като е предлагала имота и съответно го е продала чрез друга агенция.

В сключения между страните договор са уговорени две неустойки за обезпечаване на задълженията на страните. Съгласно т. 8.1 от договора при забава на възложителя за заплащане на възнаграждението на посредника, той дължи неустойка в размер на 1 % без ДДС на ден от дължимата сума, но не повече от 10 % без ДДС. Освен това е уговорено, че ако продавачът продаде имота без посредничеството на посредника, възложителят дължи неустойка в размер на 3,5 % без ДДС от продажната цена, посочена в договора. Съгласно т. 8.2 от договора, в случаите на т. 4.7 възложителят дължи неустойка в размер на 3,5 % без ДДС от продажната цена, посочена в договора.

В настоящия случай безспорно се установи, че имотът е продаден от ответницата без посредничеството на ищеца, поради което ответницата дължи неустойка по т. 8.1 от договора. Неоснователни са доводите на ответницата за нищожност на клаузата на неустойка, поради противоречието ѝ с чл. 17, ал. 3 от Конституцията на Република България, доколкото същата създавала невъзможност на собственик да се разпорежда с частната си собственост. В случая договорът за посредничество е сключен именно с цел продажбата на имота, с цел да бъде улеснено извършването на продажбата. Договорът за посредничество е сключен по волята на ответницата, като тя се е съгласила, че няма да предлага имота лично или чрез други агенции. Противоречие би могло да има, ако въпросната клауза ограничаваше правото на собственост на ищцата или правото да се разпорежда изобщо с имота, каквато не е настоящата хипотеза. Освен това, съгласно показанията на свидетеля Ч., които съдът кредитира като неопровергани от други данни по делото, клаузите на договора са били обсъдени с ответницата. По въпроса относно действителността на процесната клауза съдът споделя и разясненията, дадени в решение № 359/24.02.2022 г. по в. гр. д. № 15206/2021 г. по описа на СГС, II - Б въззивен състав, според които клаузата е действителна и при безспорното ѝ неизпълнение ответникът дължи обезщетение, тъй като ограничението за отчуждаемост на имот за определен срок не противоречи на чл. 17 от Конституцията на

РБ. Според решение № 105/02.07.2014 г. по т. д. № 2617/2013 г. по описа на ВКС, II т. о. клауза за предоставяне на изключителни права на посредник за определен срок е действителна. Същата е уговорена в границите на допустимата от чл. 9 ЗЗД свобода на договарянето и поетото с нея задължение за въздържане от разпоредителни сделки с имота за срока на предоставените на посредника изключителни права е израз на свободно формираната и изявена воля на възложителя, което изключва нищожността ѝ на поддържаното основание. Процесната неустойка е определена като размер в договора и този размер не противоречи на закона и добрите нрави, за което съдът следи и служебно (ТР № 1/15.06.2010 г. по т. д. № 1/2009 г. по описа на ОСТК на ВКС) и която преценка се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора. Процесната неустойка не е уговорена извън присъщите ѝ функции (обезпечителна, обезщетителна и санкционна) и не нарушава принципа за справедливост в гражданските и търговските правоотношения. Така предвидената неустойка не е необосновано висока, не води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца и потребителя и следователно не е и неправопонавна по смисъла на чл. 143, т. 5 ЗЗП (така и решение № 115/03.12.2020 г. по т. д. № 559/2020 г. по описа на ВКС, II т. о.). По тези съображения и с оглед данните за разясняване предварително на клаузите от договора на ответницата съдът намира, че клаузата за неустойка не е нищожна като противоречаща на разпоредбите на ЗЗП. Ето защо съдът приема главния иск (за неустойка по т. 8.1, изр. 2, пр. 2 от договора) за доказан по основание.

Неустойката е предвидена като процент – 3,5 % без ДДС от продажната цена. Уговорената продажна цена в договора е 50 000 евро, поради което дължимата неустойка в размер на 3,5 % без ДДС от цената е 1750 евро или 3422,70 лв., като следва да се държи сметка, че според договора за посредничество и за целите на същия „продажна цена“ означава цената, посочена в предварителен договор за покупко-продажба на имота, ако е сключен в присъствието на посредника, а иначе – цената, посочена в договора за посредничество, като ако такава цена не е посочена се взема предвид цената, посочена в нотариалния акт или друг документ за придобиване на имота (чл. 6). Относно уговорения размер на неустойката в отговора на исковата молба не са изложени никакви оплаквания, включително за прекомерност (а съдът не може служебно да изследва въпроса доколко уговорената от страните неустойка е прекомерна в сравнение с претърпените вреди – така решение № 50125/22.12.2022 г. по т. д. № 994/2021 г. по описа на ВКС, I т. о., решение № 88/22.06.2010 г. по т. д. № 911/2009 г. по описа на ВКС, I т. о.), а следва да се посочи, че евентуална прекомерност на неустойката не я прави а priori нищожна поради накърняване на добрите нрави.

Предвид гореизложеното, предявеният главен иск за присъждане на неустойка по т. 8.1, изр. 2, пр. 2 от договора - в размер на 3,5 % без ДДС от продажната цена, а именно цената, посочена в договора за посредничество - 50 000 евро, е основателен за сумата от 3422,70 лв. и следва да бъде уважен до този размер. Настоящият съдебен състав, тълкувайки уговорката на страните приема, че същите са уговорили неустойката да е без ДДС върху продажната

цена. В същото време върху самото вземане за неустойка според настоящия съдебен състав не се дължи ДДС, доколкото същата не представлява стойност на облагаема доставка на стока или услуга, а обезщетение за вреди, което не е обект на облагане съобразно разпоредбите на чл. 2 и чл. 26, ал. 2 ЗДДС. Ето защо искът следва да бъде уважен за сумата от 3422,70 лв., при липса на твърдения и данни за извършено плащане от страна на ответницата, и отхвърлен за разликата до пълния предявен размер от 4107 лв.

Като законна последица от уважаването на иска, следва да бъде присъдена и законна лихва, считано от датата на подаване на исковата молба – 10.11.2022 г. до окончателното изплащане на дължимата сума.

С оглед частичната основателност на главния иск, съдът не дължи разглеждане и произнасяне по евентуалния иск – за присъждане на неустойка на основание т. 8.2, вр. с т. 4.7 от договора в същия размер.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни.

Ищецът е сторил разноски в размер на 165 лв. - държавна такса и 710 лв. - адвокатско възнаграждение, за които са представени надлежни доказателства. Ответникът е направил възражение за прекомерност на платеното от ищеца адвокатско възнаграждение. Претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение е в минимален размер съгласно чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, поради което направеното от ответника възражение е неоснователно. От сумата от общо 875 лв., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК съразмерно на уважената част от иска в полза на ищеца следва да се присъди сумата от 729,20 лв.

Ответницата претендира разноски в размер на 710 лв. - адвокатско възнаграждение, за които са представени надлежни доказателства. Ищецът е направил възражение за прекомерност на платеното от ответницата адвокатско възнаграждение, което е неоснователно по изложените съображения - претендираното възнаграждение е в минимален размер съгласно чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. От сумата от 710 лв., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК съразмерно на отхвърлената част от иска в полза на ответницата следва да се присъди сумата от 118,30 лв.

Така мотивиран, Софийски районен съд, Гражданско отделение, 48 състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА В. С. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „П.“ № 81, вх. Д, ет. 2, ап. 8 да заплати на „Т.П.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С..... по иск с правно основание чл. 92 ЗЗД сумата от 3422,70 лв., представляваща неустойка по ексклузивен договор за посредничество от 08.04.2022 г. за продажба на магазин, находящ се в гр. С....., в размер на 3,5 % без ДДС от посочената в договора продажна цена – 50 000

евро, на основание т. 8.1, изр. 2, пр. 2 от договора за посредничество, ведно със законната лихва от 10.11.2022 г. до окончателното изплащане на вземането, като отхвърля иска до пълния предявен размер от 4107 лв., като неоснователен.

ОСЪЖДА Виолета С. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С..... да заплати на „Т.П.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С....., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 729,20 лв., сторени разноси по делото, съразмерно на уважената част от иска.

ОСЪЖДА „Т.П.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. С..... да заплати на В. С. К., ЕГН *****, с адрес: гр. С....., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от 118,30 лв., сторени разноси по делото съразмерно на отхвърлената част от иска.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____