

# РЕШЕНИЕ

№ 359

гр. София, 24.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и първи февруари 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 Любомир Василев Въззивно гражданско дело  
№ 20211100515206 по описа за 2021 година

Производството е по чл.258 –чл.273 ГПК /въззивно обжалване/.

В. гр.д. №15206/2021 г по описа на СГС е образувано по въззивна жалба на „О.-Ю.В.-Имоти в София “ ЕООД ЕИК \*\*\*\* гр.София срещу решение №20193425 от 04.10.2021 г по гр.дело №63818/2020 г на СРС , 33 състав , в частта , в която са отхвърлени исковете на въззивника с правно основание чл.92 ал.1 ЗЗД и чл.86 ЗЗД да бъде осъден Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София да му заплати сумата от 2400 евро неустойка по чл.8 от договор за посредничество при продажба на недвижим имот с изключителни права от 20.01.2020 г и сумата от 864 евро договорни лихви за забава върху посочената неустойка за периода 07.10.2020 г до 16.12.2020 г или евентуално 48 евро законни лихви за забава за периода 07.10.2020 г до 16.12.2020 г ; ведно със законната лихва върху главницата от 17.12.2020 г до окончателното й заплащане . Решението на СРС се обжалва и в частта за разноските .

Въззивникът излага доводи за неправилност на решението на СРС , тъй като уговорката ответникът да не се разпорежда с имота е действителна . Тази уговорка не противоречи на императивни норми , същата е за определен срок и има сила само между страните по договора . Неизпълнението на задължението да не се прехвърля имота води до прекратяване по право на договора /чл.89 ЗЗД/ . Само ако не се продаде имота от ответника на трето лице /извън купувач , намерен от посредника / , то посредникът ще получи възнаграждение по процесния договор .

Въззиваемата страна е подала писмен отговор , в който оспорва въззивната жалба .

Ответникът не е нарушил договора и не дължи неустойка . Самият договор за посредничество е прекратен и по него не са настъпили вреди . В договора не е посочен точен размер на неустойката , а не е задължително посредникът да реализира печалба .

Въззивната жалба е допустима. Решението на СРС е връчено на въззивника на 13.10.2021 г и е обжалвано в срок на 26.10.2021 г /по пощата/ .

Налице е правен интерес на въззивника за обжалване на посочената част от решението на СРС .

След преценка на доводите в жалбата и на доказателствата по делото, въззивният съд приема за установено следното от фактическа и правна страна :

Във връзка с чл.269 ГПК и твърдяната недопустимост и неправилност на решението на СРС ; настоящият съд извършва служебна проверка за нищожност и за недопустимост на съдебното решение в обжалваната част , като в случая такива пороци не се констатира . Относно доводите за неправилност съдът /принципно/ е ограничен до изложените във въззивната жалба изрични доводи , като може да приложи и императивна норма в хипотезата на т.1 от Тълкувателно решение №1 от 09.12.2013 г по тълк.дело №1/2013 г на ОСГТК на ВКС .

**За да отхвърли процесните искове първоинстанционният съд е приел ,** че страните по делото са били обвързани от договор за посредничество при продажба на недвижим имот с изключителни права от 20.01.2020 г. Договорът касае продажбата на имот с идентификатор №12084.2701.2216 .

Не се спори , че имотът е продаден от ответника с нотариален акт №177 от 06.10.2020 г на М.Д. .

Ищецът представя протоколи за оглед на имота от потенциални купувачи .

**От правна страна СРС е приел ,** че договорът за посредничество не е нищожен , защото е потвърден по чл.301 ТЗ от управителя на ищеца Ю.А. Възнаграждението по договора за посредника-ищец е 1200 евро , но само ако съответният клиент е осигурен от посредника и се подпише предварителен договор между страните по продажбата . По делото не се спори , че купувачът М.Д. не е намерен от посредника и не се дължи посредническо възнаграждение . Ищецът твърди , че му се дължи неустойка по чл.8 във вр.чл.5.4 , в двоен размер на посредническото възнаграждение , защото ответникът е нарушил задължението си да не предлага сам имота за продажба и да не сключва сделки за имота с трети лица . Ответникът признава , че е продал сам имота като е намерил купувач по интернет .

**Според СРС** клаузата за непрехвърлимост на имота е нищожна – противоречи на чл.2 ал.1 ЗС и чл.17 от Конституцията на РБ , защото които собствеността е неприкосновена . Съдът е длъжен да следи служебно за нищожност на неустойката .

**Решението на СРС е частично неправилно в обжалваната част .**

Не могат да се споделят мотивите на първоинстанционния съд , че процесната клаузата за неотчуждаемост - имотът да не се прехвърля на трето лице за една година без съгласието на

посредника – е нищожна .

За облигационните права pactum de non cedendo /клауза да не се прехвърля вземане/ е действителна с аргумент от чл.99 ал.1 ЗЗД . Клаузата има облигационно действие само между страните по съответния договор и няма пречка трето добросъвестно лице да придобие вземането / проф. Александър Кожухаров , Облигационно право. Общо учение за облигационното отношение. Книга втора , издание 1992 г , стр.51 ; и проф.Иван Апостолов Облигационно право. Общо учение за облигацията , издание 1990 г , стр.403 / .

Сходни са последиците и по отношение на вещните права /сравни проф.Петко Венедиков , Система на българското вещно право , издание 1991 г , стр.17-18 / , стига клаузата да не е прекалено обременителна за собствеността напр.да предвижда безсрочни или твърде големи като срок и условия ограничения за отчуждаване на имота .

В случая ограничението за неотчуждаемост е за разумен и допустим срок от една година , като срещу това задължение ищецът е поел задължението да намери купувач на имота без предварително възнаграждение . **Клаузата е действителна и при безспорното ѝ неизпълнение ответникът дължи обезщетение , респ.уговорената неустойка** за загуби и пропуснати ползи . Правилно въззивникът посочва , че след като ответникът е продал имота процесният договор е развален по право /чл.89 ЗЗД/ без от това да отпада задължението за заплащане на процесната неустойка , която е уговорена именно при разваляне на договора по вина на ответника – ТР №3/13 г от 13.11.2014 г на ОСГТК на ВКС . Както е посочено и в решение №130 от 09.07.2010 г по т.д.№995/2009 г, ТК , II ТО на ВКС ограничението за отчуждаемост на имот за определен срок не противоречи на чл.17 от Конституцията на РБ .

Според решение №105 от 02.07.2014 г по т.д.№2617/13 г на ВКС , II ТО клауза за предоставяне на изключителни права на посредник за определен срок е действителна . Процесната неустойка е определена като размер в договора и този размер не противоречи на закона и добрите нрави. Както е посочено в решение №144 от 28.02.2020 г по т.д.№167/19 г на ВКС , I ТО с оглед задължителните разрешения в т.3 от ТР №1/09 от 15.06.2010. по т.д. №1/2009г. на ОСТК на ВКС, нищожна поради накърняване на добрите нрави е всяка неустойка, уговорена извън присъщите ѝ функции /обезпечителна, обезщетителна и санкционна/ и нарушаваща принципа за справедливост в гражданските и търговските правоотношения. Преценката за нищожност следва да се прави за всеки конкретен случай към момента на сключване на договора, като се съобразяват специфичните факти и обстоятелства, включително примерно посочени критерии като естеството и размера на задълженията, изпълнението на които се обезпечава с неустойка; дали изпълнението на задължението е обезпечено с други правни способи -поръчителство, залог, ипотека и др.; вида на уговорената неустойка /компенсаторна или мораторна/ и вида на неизпълнение на задължението - съществено или за незначителна негова част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнение на задължението вреди . В случая ответникът е в пълно неизпълнение на договора за посредничество , а вредите които търпи ищеца не се състоят само в неполучено възнаграждение по договора , а и в пропуснатата полза от комисионна от потенциалния купувач в размер на 3,6 % от продажната цена .

Следователно процесната неустойка не е уговорена извън присъщите ѝ функции /обезпечителна, обезщетителна и санкционна/ и не нарушава принципа за справедливост в гражданските и търговските правоотношения.

Налага се изводът, че след частична отмяна на решението на СРС в обжалваната част искът да неустойка трябва да се уважи. Основният и евентуалният иск за лихви за забава са неоснователни, тъй като липсва покана по реда на чл.86 ал.1 ЗЗД във вр.чл.84 ал.2 ЗЗД до ответника. Решението на СРС трябва да се отмени частично и в частта за разноските, като ответникът има право на разноски пред СРС в по-нисък размер /по компенсация/. Пред СГС право на разноски по компенсация също има ответникът.

С оглед материалния интерес под 5000 лева по всеки от обективно съединените иски поотделно и на основание чл.280 ал.3 т.1 ГПК - настоящото решение не подлежи на касационно обжалване.

Водим от горното, СЪДЪТ

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** решение №20193425 от 04.10.2021 г по гр.дело №63818/2020 г на СРС, 33 състав, в частта, в която е отхвърлен иска на „О.-Ю.В.-Имоти в София“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* гр.София с правно основание чл.92 ал.1 ЗЗД да бъде осъден Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София да му заплати сумата от 2400 евро неустойка по чл.8 от договор за посредничество при продажба на недвижим имот с изключителни права от 20.01.2020 г; както и в частта, в която „О.-Ю.В.-Имоти в София“ ЕООД е осъдено да заплати на Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София разликата над 69,20 лева до 600 лева разноски пред СРС /по компенсация/; и вместо него ПОСТАНОВЯВА:

**ОСЪЖДА** Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София да заплати на основание чл.92 ал.1 ЗЗД на „О.-Ю.В.-Имоти в София“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* гр.София сумата от 2400 евро неустойка по чл.8 от договор за посредничество при продажба на недвижим имот с изключителни права от 20.01.2020 г, ведно със законната лихва от 17.12.2020 г до окончателното заплащане на сумата.

**ПОТВЪРЖДАВА** решение №20193425 от 04.10.2021 г по гр.дело №63818/2020 г на СРС, 33 състав, в частта, в която са отхвърлени исковете на „О.-Ю.В.-Имоти в София“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* гр.София с правно основание чл.86 ал.1 ЗЗД да бъде осъден Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София да му заплати сумата от 864 евро договорни лихви за забава върху посочената неустойка за периода 07.10.2020 г до 16.12.2020 г и евентуално 48 евро законни лихви за забава върху посочената неустойка за периода 07.10.2020 г до 16.12.2020 г; както и в частта, в която „О.-Ю.В.-Имоти в София“ ЕООД е осъдено да заплати на Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София 69,20 лева разноски пред СРС /по компенсация/.

**ОСЪЖДА** „О.-Ю.В.-Имоти в София“ ЕООД ЕИК \*\*\*\* гр.София да заплати на Р. М. М. ЕГН \*\*\*\*\* от гр.София сумата от 22,49 лева разноски пред СГС /по компенсация/. \_

Решението не подлежи на обжалване .

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_