

РЕШЕНИЕ

№ 248

гр. Варна, 24.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АПЕЛАТИВЕН СЪД – ВАРНА, II СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ванухи Б. Аракелян

Членове: Анета Н. Братанова
Д. Ст. Маркова

при участието на секретаря Ели К. Тодорова
като разглежда докладваното от Анета Н. Братанова Въззивно търговско дело
№ 20233001000287 по описа за 2023 година

Производството е с правно основание чл. 258 и следв. ГПК.

Образувано е по постъпила въззивна жалба от „ЛУКСИММО“ ООД –
София против Решение № 112/07.03.2023 год., постановено по т.д.№ 364/2022
год. по описа на ОС – Варна, с което са отхвърлени предявените от страната
против В. О. П., ЕГН ***** от гр. Варна и З. П. Д., ЕГН
XXXXXXXXXXXX от гр. Варна, икове за солидарно заплащане на сумата от
16320 евро (шестнадесет хиляди триста и двадесет евро), представляваща
дължимо комисионно възнаграждение по Договор за посредничество при
продажба на недвижим имот от 03.01.2022 г., на основание чл. 79, ал. 1 от ЗЗД
вр. чл. 286 от ЗЗД, както и сумата от 1632 евро (хиляда шестстотин тридесет и
две евро), представляваща неустойка за неизпълнение в размер на 10 % от
дължимото комисионно възнаграждение по чл. 9 от Договора, на основание
чл. 92, ал.1 от ЗЗД.

В предявената въззивна жалба се излагат доводи за неправилност и
незаконосъобразност на постановеното съдебно решение. Поддържа се, че
съдът не е осъществил съвкупен анализ на събраните по делото доказателства
и конкретно - на допълнителните споразумения към договор за

посредничество с П С С и на платежните документи от 08.04.2022 год.. Страната счита, че посочените писмени доказателства установяват осъщественото посредничество за закупуване на имота между В. О. П. и З. П. Д., от една страна, и от друга – С А С и П С С /съпрузи/. Налице са предпоставките на чл. 4.2 от договора за изискуемост на определеното възнаграждение за посредника. Самата прехвърлителна сделка е изповядана в нотариална форма на 20.06.2022 год. Излага се още, че съдът се е позовал на разпечатка от интернет сайтове, носещи гриф „неактуална оферта“.

Претендира се отмяна на постановеното решение, ведно с уважаване на предявения осъдителен иск и присъждане на съдебни и деловодни разноски.

Ответникът З. П. Д. е депозирала отговор чрез назначен особен представител адв.Д. К. – Б, в който оспорва основателността на предявената въззивна жалба.

По делото е постъпил и отговор от ответника В. О. П. чрез назначен особен представител адв.Т. С, в който се претендира потвърждаване на обжалвания съдебен акт.

Пред въззивната инстанция ответниците, представлявани от представители по пълномощие, поддържат предявените отговори.

Съдът след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

На 03.01.2022 г. е сключен Договор за посредничество при продажба на недвижим имот между В. О. П. и З. П. Д. и "Луксиммо" ООД, по силата на който ищецът се е задължил да съдейства на ответниците за продажба на собствения им недвижим имот с идентификатор № 10135.2517.5192, ведно с изградената в него сграда, находящ се в гр. Варна, с.о. „Манастирски рид, Бялата чешма и Дъбравата“ на цена от 555 000 евро и срещу възнаграждение в размер на 3 % (с включено ДДС) от договорената продажна цена на имота, платимо в деня на сключване на предварителния договор с осигурен от Агенцията купувач, а ако не е сключен такъв – в деня на придобиване на собствеността чрез сключване на нотариален акт или по друг начин /чл. 1, чл.2 и чл.4, ал.1 и ал.2/.

Договорът е сключен за срок от 12 месеца с уговорки за подновяване, обективирани в чл. 5.

Дължимото съдействие от Агенцията е индивидуализирано в чл.1, ал.2 от договора и включва услуги като рекламиране на имота в интернет сайтове, отговор на телефонни запитвания или запитвания на място от заинтересовани лица, организиране на огледи на имота, съдействие при подписване на предварителен или окончателен договор за продажба на имота.

Съобразно заключението на СГЕ договорът съдържа автентичните подписи на двамата купувачи, поради което произвежда обвързващо правно действие, вкл. и по отношение на положената дата на съставяне – 03.01.2022 год.

Възникналото правоотношение съдържа съществените елементи на договор за посредничество – чл. 49 и следв. ТЗ. На основание чл. 288 ТЗ правоотношението подлежи на регулиране и от разпоредбите на гражданското законодателство, касаещи договора за поръчка /чл. 280 и следв. ЗЗД/.

Анализът на договорните уговорки сочи, че възнаграждението на посредника по чл. 51 ТЗ вр. чл. 286 ЗЗД се дължи за определен договорен резултат – намиране на конкретен купувач за имота от посредника и кумулативно – сключването на предварителен или окончателен договор за продажба. Установяването на горните обстоятелства е в тежест на ищеца /чл.154, ал.1 ГПК/.

При изследване на фактическата установеност във връзка с изпълнението на договора от посредника съдът не основава изводите си на представения от ищеца предварителен договор от 08.04.2022 год. Страната е заявила, че не разполага с оригинал, поради което и на основание чл. 183, ал.1 ГПК същият е бил изключен от доказателствения материал по делото. Предявената въззивна жалба не съдържа доводи за въззивна ревизия, основани на неприобщения документ, вкл. не се твърдят процесуални нарушения във връзка с изключването му от доказателствения материал.

По делото са представени доказателства за предприето от посредника рекламиране на имота за продажба чрез Интернет.

Страните не спорят, че на 17.03.2022 год. ищецът е сключил договор за посреднически услуги с П С С за закупуването на процесния недвижим имот при офертна цена на имота – 550 000 евро. В Анекс № 1/01.04.2022 год. страните са приели, че на 16.03.2022 год. представител на Агенцията е

организирал оглед. В Анекс № 2/11.04.2022 год. третото лице – купувач е признало подписването на предварителен договор с продавача на 08.04.2022 год., респ. страните са уговорили дължимост на възнаграждение в размер на 5 440 евро, определено при отчитане на окончателната цена на договоряне. Възнаграждението е заплатено по банков път на 09.05.2022 год. /така бордеро – л.16/.

Представени са още доказателства, че на 08.04.2022 год. С А С /съпруг на П С С/ е заплатил по 44 984, 09 лева поотделно на В. О. П. и на З. П. Д. с визирано основание на банков превод: „*капаро за имот идентификатор 10135.2517.5192*“.

В хода на производството, на 20.06.2022 год., ответниците В. О. П. и З. П. Д. са продали на съпрузите С А С и П С С процесния недвижим имот /така справка № 1485786/14.11.2022 год. чрез отдалечен достъп на АВп, л.63/.

Съвкупната преценка на гореизложеното обуславя извода, че ищецът е изпълнил дължимото съдействие на ответниците за продажба на недвижим имот. В срока на действие на договора посредникът е осигурил оглед на имота от заинтересовано лице П С С и е сключил договор за посреднически услуги в полза на купувача. Заинтересованото лице е платило капаро на продавачите, вкл. е сключило с тях окончателен договор за продажба.

Изпълнението на договора за посреднически услуги в полза на купувача съставлява и едновременно изпълнение на договора за посреднически услуги за същия имот в полза на продавача. Доказаната престация на посредника към третото лице в качеството на купувач е същевременно и дължима престация към ответниците в качеството на продавачи. Ищецът в качеството си на посредник е свързал страните, които понастоящем са осъществили окончателно договоряне. Следователно – изпълнен е фактическия състав за заплащане на дължимото възнаграждение и от двете страни – резултат, допустим съобразно изричната разпоредба на чл. 51, изр.1 ТЗ.

Твърденията, че посредническата дейност не е била осъществена в пълен обем съобразно чл. 6 и че ищецът не е съдействал за сключване на окончателен договор, са ирелевантни. Разпоредбата на чл.6 не регламентира задължения за посредника, а изброява примерно средствата за осъществяване на дължимия резултат – намиране на купувач за имота. Фактът на осигурен от Агенцията контрахент, с който продавачите договорят чрез предварителен

или окончателен договор, е достатъчен, за да възникне задължението за заплащане на възнаграждение /арг. - чл.4, ал.2/. Неоказаното консултиране по чл.6, ал.8 и ал.10 при сключване на окончателен договор не може да дерогира дължимостта на възнаграждение, още повече, че по делото няма доказателства за търсено съдействие от посредника.

Размерът на дължимото възнаграждение за посредника се претендира върху по-ниската цена от 544 000 евро, по която страните са договорили окончателно, и възлиза на 16 320 евро. Сумата следва да се присъди във валутата, в която задължението се претендира и е уговорено –Тълкувателно решение № 4/2014 от 29.04.2015 г. на ВКС, ОСГТК по тълк. дело № 4/2014. По арг. от чл.304 ТЗ ответниците отговорят за дълга солидарно.

Ищецът не е претендирал присъждането на законна лихва върху дължимата сума.

По иска за заплащане на неустойка: Ищецът претендира присъждане на неустойка по чл. 9 от договора в максималния размер от 10%. Уговорената неустойка има мораторен характер и съставлява договорна санкция за забавеното плащане на посредническо възнаграждение. Ответниците оспорват действителността на уговорката за мораторна неустойка с мотива, че същата е прекомерна и противоречи на добрите нрави.

Според договорната клауза, неустойката се начислява в размер на 1% на ден върху дължимата сума, като е уговорен краен предел – 10%.

По въпроса кога уговорената в търговски договор неустойка е нищожна, поради противоречието □ с добрите нрави е налице задължителна практика – ТР № 1/15.06.2010 год. по т.д.№ 1/2009 год. на ОСТК на ВКС. Същата е в смисъл, че сама по себе си прекомерността на договорената неустойка не я прави а priori нищожна, поради накърняване на добрите нрави, ако не излиза извън присъщите □ функции - обезпечителна, обезщетителна и санкционна, като конкретната преценка се извършва във всеки отделен случай и то към момента на сключване на договора, а не към момента на неизпълнението.

Разглежданата неустойка обезпечава срочното изпълнение на паричното необезпечено задължение на продавачите за заплащането на възнаграждение за посредника и обезщетява вредите на кредитора за периода докато е налице състоянието на неизпълнение на задължението на длъжника.

Уговорянето на мораторна нейстойка от 1 % на ден при това с фиксиран краен размер от 10% върху дължимата сума не надвишава присъщите обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции на неустойката. Уговореният предел препятства неударжимото нарастване на неустойката и предотвратява евентуалното неоснователното обогатяване. Такава клауза за неустойка е в синхрон с общоприетото начало за добросъвестност в гражданските и търговските взаимоотношения

Същевременно, тъй като ответниците са физически лица - потребители по смисъла на пар. 13 ДР на ЗЗП, спрямо договора /вид договор за услуга/ са приложими правилата на ЗЗП в т. ч. и чл.143, ал.2, т.5. По съображения, изложени по –горе, уговорената неустойка не е необосновано висока и по смисъла на специалния закон.

По делото не са представени доказателства за сключване на предварителен договор като писмен акт във формата по чл. 18 ЗЗД, поради което следва да се приеме, че ответниците са в забава за заплащането на дължимото възнаграждение, считано от 21.06.2022 год. /деня, следващ датата на окончателно прехвърляне на собствеността/. Настъпилата изискуемост в хода на висияния процес следва да бъде съобразена, на основание чл. 235, ал.3 ГПК.

Разглежданият иск е основателен и следва да бъде уважен от съда.

Разноски: В полза на ищеца следва да бъдат присъдени сторените при двуинстанционното разглеждане на делото разноски в общ размер от 6 897, 44 лева съобразно представени списъци по чл. 80 ГПК.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 112/07.03.2023 год., постановено по т.д.№ 364/2022 год. по описа на ОС – Варна, с което са отхвърлени предявените от „Луксиммо“ ООД, ЕИК 203012586, представлявано от Н Н С против В. О. П., ЕГН ***** от гр. Варна и З. П. Д., ЕГН XXXXXXXXXXXX от гр. Варна, искове за солидарно заплащане на сумата от 16320 евро (шестнадесет хиляди триста и двадесет евро), представляваща дължимо комисионно възнаграждение по Договор за посредничество при продажба на недвижим

имот от 03.01.2022 г., на основание чл. 79, ал. 1 от ЗЗД вр. чл. 286 от ЗЗД, както и сумата от 1632 евро (хиляда шестстотин тридесет и две евро), представляваща неустойка за неизпълнение в размер на 10 % от дължимото комисионно възнаграждение по чл. 9 от Договора, на основание чл. 92, ал.1 от ЗЗД и вместо него **ПОСТАНОВЯВА:**

ОСЪЖДА В. О. П., ЕГН ***** от гр. Варна и З. П. Д., ЕГН XXXXXXXXXXXX от гр. Варна **ДА ЗАПЛАТЯТ** солидарно на „Луксиммо“ ООД, ЕИК 203012586, представлявано от Н Н С сумата от 16320 евро (шестнадесет хиляди триста и двадесет евро), представляваща дължимо възнаграждение по Договор за посредничество при продажба на недвижим имот от 03.01.2022 г., на основание чл. 51 ТЗ вр. чл. 286 от ЗЗД, както и сумата от 1632 евро (хиляда шестстотин тридесет и две евро), представляваща неустойка за забавено изпълнение в размер на 10 % от дължимото комисионно възнаграждение по чл. 9 от Договора, на основание чл. 92, ал.1 от ЗЗД

ОТМЕНЯ решението в частта за разноските.

ОСЪЖДА В. О. П., ЕГН ***** от гр. Варна и З. П. Д., ЕГН XXXXXXXXXXXX от гр. Варна **ДА ЗАПЛАТЯТ** солидарно на „Луксиммо“ ООД, ЕИК 203012586, представлявано от Н Н С сумата от 6 897, 44 лева - разноски за двуинстанционното разглеждане на спора, на основание чл. 78, ал.1 ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в едномесечен срок от връчването му на страните пред ВКС.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____