

РЕШЕНИЕ

№ 1456

гр. София, 13.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-22 СЪСТАВ, в публично заседание на пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Стефан Ис. Шекерджийски

при участието на секретаря Капка Н. Лозева
като разгледа докладваното от Стефан Ис. Шекерджийски Гражданско дело
№ 20221100106146 по описа за 2022 година

искове с пр. осн. чл. 79, във вр. с чл. 51 от ТЗ и чл. 92 от ЗЗД:

Ищецът – „А.И.“ ООД, твърди, че дружеството било с основен предмет на дейност - посредничество при сделки с недвижими имоти. Сключил с ответницата – К. К., на 09.05.2018г. ексклузивен договор за посредничеството срещу заплащане за продажба на недвижим имот. По силата на възложеното по този договор, посредникът се задължил, като изпълнител, срещу възнаграждение (посочено в т. 11.1 от договора) в размер на 3% с ДДС от цената на имота върху, който е учредено правото на строеж, да проучи пазарното търсене, да рекламира, да посредничи и да търси бъдещи купувачи с цел продажба или учредяване право на строеж на следния собствен на възложителя недвижим имот: Поземлени имоти УПИ VII-1543, 1544, в кв. 14, по плана на гр. София, район Искър, м. „Цариградско шосе“ км 7 - км 11, който имот, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри представлява ПИ с идентификатори 68134.1504.1543, с площ от 1134 м² и 68134.1504.1544 с площ от 503 м². В изпълнение на договореното ответницата, чрез посредничеството на Л.Б. - брокер, на 28.10.2021г. сключила предварителен договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за проектиране и строителство на по горе описаните имоти с Приобретател-строител, а именно „М.г.“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. ****.

По силата на този предварителен договор ответница се договорила да учреди право на строеж за 69 % от максимално допустимото застрояване на имотите си, като запазила за себе си 31 % от максимално допустимото застрояване.

Цената не била заплатена, а се дължала и неустойка – чл. 12.

С оглед изложеното, ищецът моли да се осъди ответникът да му заплати:

- сумата от 14 017,50 евро с ДДС, представляващи дължимо и договорено възнаграждение по договор за посреднически услуги от 09.05.2018г. и Протокол от 02.07.2021г., ведно със законната лихва от датата на исковата молба до окончателното изплащане,

- сумата от 5 676,48 евро, представляващи неустойка за забава върху дължимо и договорено възнаграждение по договор за посредничество от 09.05.2018г., за периода от 19.02.2022г., до 11.05.2022г.

Претендира и разноси.

Ответникът - **К. В. К. - Б.**, оспорва исковете:

- в договора нямало задължения за плащане; сделката била прекратена преди за започне изпълнението;

- възнаграждението по чл. 11.1 трябвало да се поеме от строителя;

- навежда доводи относно упълномощаването;

- оспорва размера на претенциите;

- клаузата за неустойката била нищожна;

Невежда и други доводи.

Претендира разноси.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 12 и чл. 235, ал. 3 от ГПК, приема за установено следното:

от фактическа страна:

През 2005г. ответницата е закупила процесния имот от множество съсобственици, притежаващи титул за собственост, издаден по реда на ЗСПЗЗ (НА от 28.12.2005г.).

Не се спори, че е сключен договор между ищеца и ответника на 19.05.2018г. Предметът на сделката е пазарно търсене относно (продажба) на ПИ, описан в исковата молба. Срокът на договора е 4 месеца от датата на подписването му (чл. 2).

Изпълнителят има право да получи възнаграждение при подписване на предварителния договор (чл. 3.1). Цената е 3 % с включено ДДС от договорената цена (чл. 11).

При учредяване право на строеж за имота Възложителят заплаща, а Изпълнителя получава 3% от цената на имота върху, който е учредено правото на строеж на предложено от изпълнителя лице, която се определя по оценка на лицензиран оценител, нает и за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ. Страните се договарят, че възложителят ще възложи изготвяне на оценка на имота, след обединението на имота в АГКК, като лицензирания оценител ще бъде избран от един от следните оценители, а именно: Я.И., А.А. или А., Посредническото възнаграждение ще бъде заплатено както следва: 50% се заплаща при подписване на предварителен договор и 50% се заплаща при нотариален акт. Страните се договарят, че

посредническото възнаграждение ще бъде за сметка и дължимо от бъдещия приемател на правото на строеж/строител, доведен от А.И., като тази договорка следва да бъде направена при преговорите между страните с клиента доведен от А.И.. Чл. 1.2. Посредническото възнаграждението се дължи и става изискуемо при осъществяването на изискванията описани в този договор. Посредническото възнаграждение се заплаща по банков път или на каса в офиса на ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и не подлежи на връщане. ИЗПЪЛНИТЕЛЯТ издава фактура за извършеното плащане. Посредническото възнаграждение се дължи независимо дали Изпълнителят е представил купувача или не но само в рамките на срока на действие на този договор.

Чл. 12. при забава в плащането на посредническото възнаграждение се дължи се и неустойка за забава в размер на 0,5 % от сумата на ден, ведно със законната лихва.

Възложителят дължи на Изпълнителя възнаграждението по този договор и в случай, че след прекратяване на договора, продаде имота предмет на настоящия договор на купувач, представен му от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ и Доказателство, че страните са свързани със съдействието и чрез посредничеството на Изпълнителя, е протокол/регистър/поръчка/договор, с описание на имота подписан от отсрещната страна /купувач/ (чл. 13.3).

На 15.03.2021г. ответницата е попитана дали е била в брак с представляващия е г-н И. към момента на закупуването на терена. Че страните в материалните отношения са били уведомени, че представителят на г-жа К. е неин съпруг се установява и от показанията на втория свидетел.

В ел.кореспонденция ответницата заявява, че:

- както обсъдихме по телефона, поради невъзможността ми да участвам лично в евентуални срещи с инвеститори, моля г-н П.М. И. да присъства на срещите вместо мен (21.06.2021г.);

- упълномощавам П.М. И. да подписва протоколите за оглед с потенциални инвеститори (22.06.2021г.).

На 30.06.2021г. първият свидетел уведомява ответницата, че с П. ще селектират инвеститорите до 3-4 (л. 20 – 08.07 РМ). В отговор следва благодарност (л. 19-гръб – 09,21 РМ).

Протоколът от 02.07.2021г. е подписан от представител на ищеца, П.М. И. - като представител на ответницата, брокерът на строителя и вторият свидетел. В т. 2 е предвидено, че брокерите получават посредническо възнаграждение от страните, които представляват, при сключване на договор за покупко-продажба.

На 28.10.2021г. е сключен предварителен договор между ответника и „М.г." ЕООД относно същия имот. Цената е 50 000 € (чл. 6.3).

До ответника е изпратена нотариална покана, получена на 03.02.2022г., с която се претендират сумата от 28 035 €, но имало договорка за 21 500 €.

Депозирано е заключение на СТЕ, оспорено от ищеца и прието от съда, като компетентно изготвено. От него се установява, че пазарната стойност на процесните имоти - ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ с планоснимачни номера 1543 и 1544, кв. 13 по плана на гр. София, местност Цариградско шосе 7-ми, 68134,1504,1543 и 68134.1504.1544 е в размер на 1 510 090,00 лева.

Съобразно изложеното по-долу, то е по-скоро ирелевантно.

Събрани са гласни доказателства – разпитани са св.св. Б. (показанията му са преценени по реда на чл. 172 от ГПК, тъй като е слижител на ищцовото дружество) и П.. От тях се установява, че:

- св. Б.: К. К. била негов клиент. Той работи като консултант недвижими имоти в „А.И.“ ООД. Ответницата имала имот, за който искала да намери инвеститор, който да построи сграда и да получи срещу това обезщетение и включително и парично възнаграждение. Ищецът намерил инвеститор, но тогава не бил подписан договор защото г-жа К. решила да пробва да увеличи параметрите на застрояване и това отнело около две-три години, може би повече. Междувременно инвеститорият се отказал.

През цялото това време страните по делото поддържали връзка. Ответницата поискала нов инвеститор. Имало няколко – и клиентът избрал единия от тях в случая заради по-високото предложение като обезщетение. Става въпрос за „М.г.“. През по-голямата част от това време ответницата живеела в чужбина и имало човек, който □ помагал в България. Той бил с нея още при първата среща преди около 5 години и впоследствие присъствал и имало e-mail изрично, че може от нейно име да подписва протоколите, тъй като тези срещи с инвеститори се удостоверявали с такива, че са присъствали страните. Този човек се казвал П..

Имало такъв протокол, подписан с „М.г.“, той бил и един от инвеститорите, който бил и най-подготвен на среща - бил направил предварителните проучвания, а после дошъл със свой представител от друга агенция. К. К. не подписала този протокол, той бил подписан от нейния представител П.. Свидетелят присъствал при оформяне на детайли, при преговорите при подписване на предварителни договори, при определянето на параметрите. Преговорите се провели по имейла и някои неща по телефона, тъй като г-жа К. през голяма част от времето била в чужбина. На самата среща (*явно последваща*) били самия инвеститор, който бил управител на фирмата, неговия представител от агенцията за недвижими имоти, свидетелят, г-жа К. и П. и архитектите.

Ако се стигне до конкретни уговорки и сделки ищцовото дружество указвало правно съдействие, включително и в случая - техният адвокат прегледал предварителния договор, който бил подписан с „М.г.“. Имали юрист на фирмата, който се занимавал с юридическите неща. Включил се, при редакцията на предварителния договор, и адвокатът на ответницата

и тези на инвеститора.

При потенциален положителен развой от настоящото дело свидетелят би получил процент от сумата.

Г-н Б. е заинтересован от изхода на спора, но въпреки това, решаващият орган, като цяло кредитира показанията му, като се изключи частта, в която се опитва да тълкува клаузите на последващите договорености. В тази си част те са ирелевантни.

- св. П.: Възложил на брокер извършването на посреднически услуги по търсене на подходящи имоти за строителство срещу обезщетение на собствениците. Неговото дружество било „М.г.“ ЕООД. Не познавал фирма „А.И.“ ООД. Предлагал на друг брокер – казвал се М.М.. Той намерил два имота в гр. София. Организирай и срещи с ответницата. При сключването на предварителния договор с К. К. относно имота в кв. Дружба, с неговия брокер обсъждали параметрите на сделката. Представители на „А.И.“ ООД не са били свързвали с него, за да коментират възможността, г-н П. да заплати дължимата комисионна от страна на К. К.. Заплатил възнаграждение на М.М.. В подписания предварителен договор било договорено задължение за заплащане на 50 000 €. Това била част от договора, като капаро или като депозит от страна на свидетеля, че поема този ангажимент.

В тези преговори преди да се сключи договорът вероятно бил посещаван брокери на ответника, които най-вероятно са били на „А.И.“. Дори неговият брокер го завел веднъж в някакъв офис на друга брокерска компания. С брокер (М.М.) имали среща с архитекта (в офиса на последния), с който работел, но на тази среща не си спомня точно кои били присъстващите. Със сигурност присъствал М., не си спомня дали била К. или мъжа ѝ П. и другият брокер също може да е присъствал. П. представлявал К.. Брокерски хонорар на „А.И.“ никой не му бил вменявал като задължение. Няма отношение с „А.И.“ и платил хонорар на само на своя брокер.

Явяването на процесуалния представител на ищеца бе по средата на разпита на този свидетел. Може би това е повлияло, за да се променят показанията му в някаква степен. Те граничат с лъжесвидетелстване. Той е подписал Протокола от 02.07.2021г. Сделката е на огромна стойност е трудно да се приеме, че свидетелят не си спомня за срещата с продавача, или за представителите на ищеца.

от правна страна:

Сключен е договор за посредничество – търговският посредник има право на възнаграждение, което се дължи от едната или от двете страни съобразно уговорката им. Ако няма уговорка, дължи се обичайното възнаграждение за този вид дейност според случая и от двете страни (чл. 51 от ТЗ).

Според основния договор (от 19.05.2018г.), при продажба, цената се дължи на две вноски – 50 % към подписване на предварителния договор от договорената цена и 50 % при нотариалното оформяне (чл. 11).

При учредяване на право на строеж, релевантните моменти са – подписването на предварителния договор и нотариалното изповядване на сделката (чл. 11.1).

Клаузата за преговорите е малко неясна (кои са страните – тъй като те би следвало да

са ответника и предприемача, посочен от ищеца; последният е посочен накрая изрично). Като цяло редакциите на клаузите са лошо редактирани и на границата на възможността чрез тълкуване да се извлече волята на страните. Те са разпръснати в договора, някои от членовете са прекалено обемни като текст и т.н.

В тази връзка, от една страна, самият договор очевидно е редактиран основно от ищеца – доктрината приема (проф. К.), че договорът при общи условия (*без значение дали те са в отделен материален носител или клаузите са инкорпорирани в основния текст*) се тълкува по общите правила на чл. 20 от ЗЗД. Обстоятелството, че общите условия се изготвят от една от страните, не може да не се вземе под внимание при тълкуването им, което по правило следва да е ограничително и във вреда на техния автор - чл. 147, ал. 2 от ЗЗП. От друга страна, при тълкуването следва да се акцентира не толкова върху действителната обща воля на страните (която всъщност е едностранната воля на страната, която ги е изготвила), колкото върху обичаите в практиката и добросъвестността.

От друга – ответницата не е потребител, а по-скоро фактически търговец (Решение № 249 от 23.06.2011г. по гр.д. № 946/2010 година на ВКС-4 отд., постановено по чл. 290 ГПК, е разгледан въпроса „дали сключеният предварителен договор за покупка и строеж на недвижими имоти с цел продажба/ е търговска сделка, независимо, че продавачът не е регистриран като едноличен търговец; Допустимо е една сделка да се квалифицира като търговска и съгласно установената в чл. 1, ал. 3 ТЗ презумпция относно качеството търговец по отношение на лице, образувало предприятие, което по предмет и обем изисква делата му да се водят по търговски начин. Когато сделката е сключена именно от такова лице, то следва да се съобрази субективният критерий - решение № 596 от 06.06.2005 г. по т.д. № 913/2004 г., II т.о. ВКС).

На основание чл. 20 от ЗЗД съдът приема, че уговорката следва да се тълкува, че собственикът на терена и предприемача следва да договорят, че част от възнаграждението на първия следва да се изплати на ищеца от страна на строителя, като се приспадне от цената, дължима на г-жа К..

Ако собственикът на земята обаче не се договори, съобразно посоченото по-горе, то той би дължал възнаграждението – никой не може да черпи права от неправомерното си поведение – *nemo ex delicto suo actionem consequi debet*.

Клаузата за срока е дерогирана от друга, която е последяваща – тази за строител, доведен от дружеството (чл. 13.3). Тук условието обаче е продажба. Клаузата е валидна.

При учредяването на право на строеж по смисъла на чл. 11.1, всъщност се има предвид предприемачески договор (формално ненаименована сделка – чл. 9 от ЗЗД): той е възмезден; задължение да се изработи нещо с материали за предприемача – съчетание между договор за продажба и изработка. Не винаги се прилага чл. 87 от ЗЗД. Прилагат се специалните правила за продажба и изработка (например: Решение № 1035 от 27.06.2003г. по гр.д. № 1808/2002г., V гр. о. на ВКС: Предварителният договор за продажба на жилище, което продавачът се задължава да построи по силата на същия договор, съдържа елементи и на договор за изработка. Ако е уговорено цената да се определи след завършването на строежа му, при неспазване на срока за това цената се определя към момента на изтичането на този срок, а не към момента на предаването на жилището на купувача;

и Решение № 219 от 21.02.2000г. по гр.д. № 1276/1999г. на ВКС: Когато в договора страните са уговорили построяване на имот и бъдещо прехвърляне на собствеността върху построеното в полза на възложителя, налице е договор със смесен характер - за изработка и предварителен договор за продажба на недвижим имот. Ако купувачът не е заплатил цената на имота, следва да го стори при уважаване на иска за обявяване на предварителния договор за окончателен).

Така, ищецът прави разлика между (разграничението е умишлено):

- същинска продажба; и

- учредяване на право на строеж,

разбирани като падежи на престация от страна на ответника.

Според ексклузивния договор, само първата хипотеза „преживява“ прекратяването на договора поради изтичането на срока.

При правото на строеж вече се разграничава сключването на предварителния договор от последвалия окончателен (изповядването на нотариалната сделка).

В исковата молба се сочи, че е сключен и Протокол от 02.07.2021г. В него вече се говори за покупко-продажба.

Ищецът приема, вероятно основателно, че Ексклузивният договор е новиран в някаква степен с Протокола от 2021г., която означава, че ако нещо се дължи, то се дължи по силата на договорените в него клаузи. Така основният договор се „превърща“ юридически в нещо близко до общи условия по отношение на протокола, стига в него да няма клаузи, които да са последващи и различни.

Търговските сделки са възмездни, освен по изключение, с оглед принципа на възмездно-еквивалентния характер в отношенията между търговци. Например, разпоредбата на чл. 294, ал. 1 от ТЗ, съгласно която между търговци принципно се дължи лихва, е допустимо да се изключи с изрична уговорка за освобождаване от това задължение. Доктрината приема, че принципът за възмездния характер (чл. 326, ал. 2 от ТЗ) при търговските сделки е възможно да бъде изключен (преодолян) при изричното съгласие на страните, но само по отношение на относителните търговски сделки, а не и при абсолютните търговски сделки (а тази е такава – чл. 1, л. 1, т. 14 от ТЗ).

Съпрузите могат да се представляват по смисъла на чл. 32, т. 2 ГПК само при наличие на изрично пълномощно, т. е. съществуването на представителна власт между съпрузи не може да се предполага (Решение № 14 от 25.01.2012г. на ВКС по гр.д. № 292/2011г., II г.о., ГК, докладчик съдията С.К.). Ответницата обаче е поставила ищеца в неизгодно положение. Тя е уведомила участниците в материалните правоотношения, че представляващия я г-н И. е неин съпруг (или поне фактически съжител). Уведомила е че той я представлява, тъй като не може фактически да присъства. Приела е че нейният представител може да селектира инвеститори.

Според първия свидетел ответницата е наясно с преговорите, предхождащи предварителния договор (част то тях са проведени дистанционно, а част – присъствено). От показанията на втория свидетел може да се достигне до подобен извод. При това положение следва де се приеме, че материалният представляващ ответницата или е имал

представителни права да подпише протокола, или действията му са били потвърдени конкурентно (арг. от чл. 301 от ТЗ). Ответницата е била наясно с цялата документация, предхождаща подписването на предварителния договор, която вече е подписан лично от нея.

Доводите за обратното (стр. 6) от писмените бележки са неоснователни и некоректни (в нарушение на чл. 3 от ГПК). **Ответницата знае как са проведени преговорите, така че възражение за съмнения (недоказаност) са недопустими.** Участието на ищеца се установява от ел. кореспонденцията между страните, а и подписа в протокола на г-н И..

В Протокола има изрична клауза за цената и тя е към момента на сключване на покупко-продажба, т.е. окончателен договор (нотариално оформен). Както бе посочено от първия свидетел, клаузата е редактирана и с участието на адвокат на ищеца. Вероятно идеята е била, че престацията на ответницата следва да се обвърже не с капарото, а със заплащането основната цена от страна на инвеститора.

Стойността се определя по реда на чл. 11.1 от лицензиран оценител, а ответницата не е оспорила размера. Искът за главницата обаче е неоснователен, доколкото условието за плащане не е настъпило. Няма и недобросъвестно забавяне от страна на продавача (неоснователен отказ да се сключи окончателен договор, последващ пълното плащане или окончателната престация /възможност за предоставяне на обети в сградата/).

Ако обаче сумата, посочена в поканата, като крайна стойност, предмет на последващо договаряне, е по-ниска се дължи тя (или още по-ниската стойност, посочена в петитума).

След като липсва забава, то и втората претенция е неоснователна.

за пълнота следва да се посочи и следното:

1. Дори и претенцията на ищеца да бе основателна, не би се дължала законна лихва. Съображенията са следните:

Доктрината приема, че щом е уговорена неустойка (глобална сума или договорна мораторна лихва), не може да се претендира законната лихва. В договора е уговорена неустоечна лихва (процент, а не конкретна сума), което по стриктната си правната природа е вид неустойка.

Става въпрос за алтернативни (а не кумулативни) начини за обезщетяване на изправната страна. След систематично тълкуване на нормите на чл. 86, ал. 2, във връзка с чл. 10, ал. 2 от ЗЗД следва, че ако е неустойка, без оглед на размера ѝ, тя се дължи. Законната лихва може да се търси само ако не е предвидена договорна лихва/неустойка. А тъй като по режим лихвата за забава на парично задължение се е изравнила с мораторната неустойка, то както договорната лихва, така и неустойката изместват законната лихва. Уеднаквеният режим на лихвата и неустойката при забава на парично задължение налага извода, както бе посочено, че не може да се кумулират законна лихва с мораторна неустойка (в този смисъл е трайната практика на Арбитражния съд при Българската търговско-промишлена палата а.д. №№ 146/91г., 47/92г., 54/92г., 20/93г., 25/94г.). Допусне ли се тяхното кумулиране, би се

получило двойно плащане за едно и също неизпълнение. Възможни са изключения, които не са налице:

- При неустойка, която се дължи към определен момент (глобална сума или период с предварително определен край), би могло да се начисли лихва (Допустим е самостоятелен иск за обезщетение по чл. 86 ЗЗД за неизпълнение на задължението за заплащане на неустойка, присъдена с решение по друго дело- Реш. № 50/12.03.2010г. по т.д. № 485/09г. II т.о.; Може да се присъди обезщетение по чл. 86, ал. 1 от ЗЗД за неизпълнение на задължение за плащане на неустойка за забава - Реш. № 73/29.06.2009г. по т.д. № 683/10г. I т.о. и Реш. № 230/13.07.2011г. по т.д. № 1088/09г.; Решение № 1418 от 03.10.2002г. по гр. д. № 2313/2001г., V г.о. на ВКС: Допустимо е уговарянето на лихва за забава при неизплащане на падежа на уговорена неустойка за неизпълнение на облигационно задължение; и Решение от 09.11.2007г. по гр.д. № 238/2007г., т.о. на Софийски окръжен съд: неустойката е най-често предварително определена сума в пари, или изчисляема на определен принцип сума в пари, която следва да обезщети кредитора при неизпълнение на задължения от страна на длъжника. Налице ли е неизпълнение на парично задължение в срок, макар и под формата на неустойка, няма основание да се отрече възможността да се търси обезщетение за забава за неизпълнението на това задължение съгласно разпоредбите на закона).

- Наказателна неустойка.

Според Решение от 10.02.2003г. по ВАД № 69/2002г.: При уговорена с договор неустойка изправната страна не може да се откаже от правото си на неустойка и да търси законната лихва. Такъв отказ по същността си ще представлява едностранно изменение на договора; също: Когато страните са договорили неустойка за забавено плащане вместо предвидената от закона лихва за забава по чл. 86, ал. 1 ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение кредиторът има право да претендира само неустойката, а на основание чл. 92, ал. 1, изр. второ ЗЗД обезщетение и за по-големи вреди, като това обезщетение не може да бъде съизмерено с размера на законната лихва, тъй като с клаузата за неустойка в договора съконтрагентите дерогират разпоредбата на чл. 86, ал. 1 ЗЗД; също: **Реш. № 65/16.07.2012г. по т.д. № 333/11г. II т.о.** — Касационното обжалване е допуснато по други въпроси, но в съображенията по същество е прието различно становище. Когато страните са договорили неустойка за забавено плащане вместо предвидената от закона лихва за забава по чл. 86, ал. 1 ЗЗД, при неизпълнение на парично задължение кредиторът има право да претендира само неустойката, а на основание чл. 92, ал. 1, изр. второ ЗЗД обезщетение и за по-големи вреди, като това обезщетение не може да бъде съизмерено с размера на законната лихва, тъй като с клаузата за неустойка в договора съконтрагентите дерогират разпоредбата на чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

Законна лихва не се дължи, тъй като неустойка е уредена без краен срок, а до изплащане на дължимото. Депозирането на иск с нищо не се отразява на валидността на клаузата от материалното правоотношение. Това не представлява, каквото явно е становището на ищеца, изменение на клаузата (въвеждане на времеви ограничител).

2. предвид стойността на сделката (СТЕ), неустойката не е прекомерна и не противоречи на добрите нрави – т. 3 от Тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010г. на ВКС по т.д. № 1/2009г., ОСТК, докладчик председателят Марио Бобатинов и съдията Емил Марков. В Решение № 7 от 23.05.2018г. по т.д. № 2378/2016г., т.к., II т.о. на ВКС не се сочи нещо по-различно.

по разноските:

Адвокатското възнаграждение на ищцовата страна възлиза на 2 220 лева, като в тази сума се включва и 720 лева по обезпечителното производство. Всъщност сумата без ДДС

(такова няма) е 1 500 лева

Възнаграждението на процесуалния представител на ответника възлиза е 2 022 лева (1 685 лева без ДДС). Неговото възражение за прекомерност е недопустимо (Определение № 143/17.06.2020г. по гр.д. № 3451/2019г. на ВКС, IV г.о.: искането по чл. 78, ал. 5 ГПК винаги е неоснователно до размера, до който страната, която го прави, е оценила труда на своя адвокат).

Всъщност, предвид чл. 7, ал. 2, т. 3 (предпоследна редакция) от Наредба № 1 от 9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, сумата не е прекомерна (съобразено е и Решение на съда /втори състав/ 25 януари 2024 година. по дело С 438/22).

Ищецът дължи сумата от **2 022 лева** (чл. 78, ал. 3 от ГПК).

Воден от гореизложеното, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „А.И.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, представлявано от управителя Е.П.П., съд.адр.: гр. София, бул. „****“, секция Д, ет. 9. оф. 17/18 - чрез адв. Н. Г., САК – nevena.groshkova@abv.bg, тел: ****, срещу К. В. К. - Б., ЕГН *****, гр. София, ул. д-р ****, съд.адр.: гр. София, район Триадница, ул. ****, чрез адв. С. В. Б., САК - „Т. и Д.“ Адвокатско дружество, simeon.beshkov@tdlawfirm.com, иск с пр.осн. чл. 79, във вр. с чл. 51 от ТЗ и чл. 92 от ЗЗД, за заплащане на следното:

- сумата от **14 017,50 (четиринадесет хиляди и седемнадесет евро е петдесет евро цента) € с ДДС**, представляващи дължимо и договорено възнаграждение по договор за посреднически услуги от 09.05.2018г. и Протокол от 02.07.2021г., и

- сумата от **5 676,48 (пет хиляди шестстотин седемдесет и шест евро и четиридесет и осем евро цента) €**, представляващи неустойка за забава върху дължимо и договорено възнаграждение по договор за посредничество от 09.05.2018г., за **периода от 19.02.2022г., до 11.05.2022г.,**

като **НЕОСНОВАТЕЛЕН**

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК, „А.И.“ ООД, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, представлявано от управителя Е.П.П., съд.адр.: гр. София, бул. „****“, секция Д, ет. 9. оф. 17/18 - чрез адв. Н. Г., САК – nevenagroshkova@abv.bg, тел: ****, да заплати на К. В. К. - Б., ЕГН *****, гр. София, ул. д-р ****, съд.адр.: гр. София, район Триадница, ул. ****, чрез адв. С. В. Б., САК - „Т. и Д.“ Адвокатско дружество, simeon.beshkov@tdlawfirm.com, сумата от **2 022 (две хиляди и**

двадесет и два лева) лева, сторени деловодни разноси.

ОСВОБОЖДАВА сумата от **200 (двеста) лева**, възнаграждение за свидетел (платежно нареждане от 06.04.2023г. – л. 127), в полза на „**А.И.**“ **ООД**, ЕИК ****, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. ****, представлявано от управителя Е.П.П., съд.адр.: гр. София, бул. „****“, секция Д, ет. 9. оф. 17/18 - чрез адв. Н. Г., САК – nevenagroshkova@abv.bg, тел: ****.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с въззивна жалба пред **Софийски апелативен съд** в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____