

РЕШЕНИЕ

№ 220

гр. Варна, 05.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, III СЪСТАВ ТО, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Светлана Тодорова

Членове: Диана К. Стоянова
Цветелина Г. Хекимова

при участието на секретаря Дарина Б. Баева
като разгледа докладваното от Диана К. Стоянова Въззивно гражданско дело
№ 20233100501278 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.258 и сл. от ГПК, образувано е по въззивна жалба вх. №29502/29.04.2023г. от „Веста имоти“ООД, ЕИК 203092041, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Братя Бъкстон"25, ет.б, ап.9 срещу решение №1050/28.03.2023г., постановено по гр. дело №20223110114398/2022г. по описа на ВРС, с което са отхвърлени предявените от въззивника срещу И. К. И. ЕГН *****, с адрес: *****

иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати сумата от **1000.00 евро**/хиляда евро/, представляваща неустойка за неизпълнение на задължението за сключване на договор за продажба, начислена на основание чл.5 от сключения между страните договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г.

в условие на евентуалност

и искове с правно основание чл.79, ал.1, пр.2 от ЗЗД, вр. чл.82 от ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати

сумата от **150.00лв.**, частична претенция от 450.00лв., представляваща

обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Имоти БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **48.00лв.**, частична претенция от 192.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Ало БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **17.00лв.**, частична претенция от 68.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в OLX за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **15.00лв.**, частична претенция от 60.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Базар БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **50.00лв.**, представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за заплащане на преводач

сумата от **34.90лв.**, частична претенция от 58.18лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за транспорт от центъра на гр. Варна до кв. Винаца за извършване на огледи от бъдещи купувачи

сумата от **931.02евро**, частична претенция от 3600.00евро, представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се пропусната полза за получаване на възнаграждение в размер на 3% от сумата 60000.00 евро, уговорената продажна цена, от които 1800.00 евро от продавача и 1800.00 евро от купувача

всичките вреди настъпили в следствие на неизпълнение на задължението по договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г. за сключване на окончателен договор за продажба.

В жалбата е изложено становище за неправилност и незаконосъобразност на обжалваното решение. Обосновава се, че няма спор между страните, че е сключен договор, по силата на който продавачът/въззиваем се съгласил да се блокира процесния имот от предлагане за продажба до изготвяне на необходимата документация за сделката, която е следвало да бъде извършена на 10.10.2022г. при продажна цена от 60000.00 евро. Договорът е смесен и включва в себе си предварителен договор, предварителен договор в полза на трето лице и договор за

посредничество, като е неправилен извода на съда за липса на такъв. За необоснован се счита извода на първоинстанционния съд, че цената на имота е завишена, тъй като имотът представлява тавански склад, преустроен, без книжа, с много скосове и без асансьор.

На следващо място се аргументира, че уговорената неустойка не е нищожна, поради накърнение на добрите нрави. Налице е пълно неизпълнение от страна на ответника, тъй като същият не се е явил при нотариуса на уговорения ден и час, заедно с преводач, тъй като купувачите са били украинци. Направен е подробен анализ на свидетелските показания на разпитаните свидетели, във връзка с неизправността на ответника.

Въззивникът моли съдът да отмени първоинстанционното решение и да се постанови друго, с което да уважи предявените искове.

В срока по чл.263, ал.2 от ГПК е постъпил отговор от насрещната страна по жалбата И. К. И., в който излага становище за правилност и законосъобразност на постановеното решение. Поддържа се, че ответникът е изправна страна, като е изпълнил уговорката си по договора за блокиране на имота и не го е предлагал до 10.10.2022г. на други лица, върнал е капарото от 1000 евро, поради което не подлежи на санкциониране с неустойка. Клаузата за неустойка е нищожна, излизаща извън присъщите ѝ функции.

Аргументира се, че договор за посредничество при продажбата на имота не е сключван между страните.

Излага се, че имотът е съпругеска имуществена общност и съпругата – съсобственик не е дала съгласие за сключване на сделката. Ответникът е отказал да сключи договор за продажба на имота, поради липсата на необходимото съгласие по Семейния кодекс, налице е невиновна невъзможност.

По изложените съображения въззиваемата страна моли първоинстанционното решение да бъде потвърдено.

В съдебно заседание въззивникът редовно призован поддържа подадената жалба. Въззиваемата страна, също редовно призована, оспорва жалба, моли за присъждане на разноски съобразно изходът от спора.

Съдът намира производството за редовно и допустимо, тъй като подадената въззивна жалба е депозирана от надлежна страна, в срока за

обжалване на решението и при спазване на останалите изисквания за редовност.

Съдът е сезиран с предявени от „Веста имоти“ООД срещу И. К. И.

иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати сумата от **1000.00 евро**/хиляда евро/, представляваща неустойка за неизпълнение на задължението за сключване на договор за продажба, начислена на основание чл.5 от сключения между страните договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г.

и искове с правно основание чл.79, ал.1, пр.2 от ЗЗД, вр. чл.82 от ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати

сумата от **150.00лв.**, частична претенция от 450.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Имоти БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **48.00лв.**, частична претенция от 192.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Ало БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **17.00лв.**, частична претенция от 68.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в OLX за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **15.00лв.**, частична претенция от 60.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Базар БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **50.00лв.**, представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за заплащане на преводач

сумата от **34.90лв.**, частична претенция от 58.18лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за транспорт от центъра на гр. Варна до кв. Винаца за извършване на огледи от бъдещи купувачи

сумата от **931.02евро**, частична претенция от 3600.00евро, представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се пропусната полза за получаване на възнаграждение в размер на 3% от сумата 60000.00 евро, уговорената продажна цена, от които 1800.00 евро от продавача и 1800.

00 евро от купувача

всичките вреди настъпили в следствие на неизпълнение на задължението по договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г. за сключване на окончателен договор за продажба.

В исковата молба са изложени твърдения, че на 16.09.2022г. между страните е сключен договор по силата, на който ищецът се е задължил да намери купувач за собствен на ответника недвижим имот – **, със статут на тавански склад, *** с идентификатор *** с площ 92.26 кв.м. Ищецът следвало да организира огледи с потенциални купувачи, да снабди собственика със всички необходими документи за извършване продажба, да организира среща между продавача и бъдещи купувачи, както и да организира сключването на окончателен договор във формата на нотариален акт пред нотариус. Тази дейност ищецът следвало да извърши със свои сили и средства, като за изпълнението ѝ следва да получи възнаграждение в размер на 3% от стойността на сделката.

На ответника било дадено капаро от бъдещия купувач в размер на 1000 евро при обявена цена на имота от 60000.00 евро. Окончателният договор е следвало да бъде сключен не по – късно от 10.10.2022г. По договора ответникът следвало да не предлага на други купувачи имота.

Ищецът въз основа на пълномощно снабдил ответника с всички документи за продажбата, които представил в кантората на нотариус С.. Бил подготвен проект на нотариален акт.

На 03.10.2022г. половин час преди изповядване на сделката в офиса на ищцовото дружество се явил ответника, заедно със съпругата и дъщеря си и заявил, че иска увеличаване на цената с още 10000 евро, в противен случай, няма да продава имота. Ответникът върнал даденото капаро и заплатил разноски по снабдяване с документи.

Поради неизпълнение на задължението си да прехвърли имота е влязла в сила неустоечната клауза по т.5 от договора, поради което дължи уговорената неустойка в размер от 1000.00евро.

Изложени са твърдения, че ищецът е сторил разходи във връзка с договора за реклама на имота, за огледи, за преводач, не е реализирал доходи от обещаното възнаграждение.

Предвид горното и в случай, че съдът отхвърли искът за неустойка да

разгледа исковете за вреди от неизпълнение на задължението.

Формулиран петитум да бъде осъден ответникът да заплати процесните суми.

По делото е постъпил отговор на исквата молба в срока по чл.131 от ГПК от ответника, в който се оспорват предявените искове по основание и размер. Поддържа се, че ответникът е изправна страна, като е изпълнил уговорката си по договора за блокиране на имота и не го е предлагал до 10.10.2022г. на други лица, върнал е капарото от 1000 евро, поради което не подлежи на санкциониране с неустойка. Клаузата за неустойка е нищожна, излизаща извън присъщите ѝ функции.

Аргументира се, че договор за посредничество при продажбата на имота не е сключван между страните.

Излага се, че имотът е съпругеска имуществена общност и съпругата – съсобственик не е дала съгласие за сключване на сделката. Ответникът е отказал да сключи договор за продажба на имота, поради липсата на необходимото съгласие по Семейния кодекс, налице е невиновна невъзможност.

По изложените съображения моли съдът да отхвърли предявените искове.

При така очертаните предмет на предявения иск, въззивният съд при проверката си по реда на чл.269 от ГПК констатира, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

Въззивната жалба разгледана по същество се явява основателна, при прието за установено следното от фактическа и правна страна:

По предявения иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД.

Според нормата на чл.92, ал.1 от ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват. За да е основателен искът за неустойка следва да се установи, че между страните е сключен договор, пораждащ облигационна връзка между тях, наличие на пълно или частично неизпълнение на договора, както и съществуваща валидна уговорка за плащане на неустойка за това неизпълнение. Страната, която търси неустойката, трябва да е изправна, за да може да ангажира отговорността на

неизправната такава.

При така очертания фактически състав съдът пристъпва към разглеждане на визираните предпоставки.

От съвкупния анализ на доказателствата по делото се установява, че страните са сключили договор за посредничество за продажбата на недвижим имот представляващ **, със статут на тавански склад, *** с идентификатор *** с площ 92.26 кв.м., собственост на ответника и съпругата му в режим на съпружеска имуществена общност. Това се установява от съдържанието на договора от 16.09.2022г., наименован за „блокиране продажбата на недвижим имот“. В чл.1 е разписано, че „Веста Имоти“ ООД ще организира среща между ответника И. и бъдещ купувач, както и, че ще извърши подготовката за сделката пред нотариус. Категорично от свидетелските показания на свидетелката И. се установява, че процесният имот се е предлагал за продажба чрез използване на брокерските /посредническите/ услуги на ищеца.

В договора /чл.3/ е вписана и уговорка за възнаграждение в размер на 3% за извършеното посредничество и цялостната подготовка за изповядване на сделката.

Т.е анализирани горните клаузи налагат извод за наличие на необходимото съдържание за договор по чл.49 от ТЗ, с разписани права и задължения на всяка от страните.

Възникналата облигационна връзка предпоставя изследване на следващата предпоставка за уважаването на иска по чл.92, ал.1 от ЗЗД, а именно дали ищецът са изправна страна.

Доказателствата са еднозначни, че чрез посредничеството на въззивното дружество са били намерени купувачи за недвижимия имот. В чл.3 от договора е посочено, че брокерската агенция е осъществила контакт с бъдещия купувач, като на ответника му е предадена сумата от 1000 евро, като гаранция за намеренията на бъдещите купувачи.

Страните не спорят, че ищцовото дружество е започнало подготовка по изповядване на окончателната сделка. Снабдено е с пълномощно от ответника /л.21/. Извадени са данъчна оценка /л.10/ и скица /л.12/. Уговорени са дата и час при нотариус, ангажиран е и преводач, доколкото купувачите са били украински граждани. Тези факти се установяват от представените квитанция

за плащане на преводача, проект на нотариален акт и от показанията на разпитаните в хода на съдебното дирене свидетели.

На уговорения ден и час представители на ищцовото дружество са се явили с бъдещите купувачи, заедно с преводача пред нотариуса за финализиране на сделката. Такива впечатления излага и свидетелската Мандова – Коцева служител в нотариалната кантора, където е следвало да бъде сключен окончателния договор.

Така установените факти свидетелстват за изпълнени от страна на ищеца договорни задължения поети с договора за посредничество.

От своя страна обаче ответникът И. се явява неизправна страна, тъй като е отказал сключването на окончателен договор, факт не спорен по делото. С подписването на процесния договор обаче същия е изразил съгласие да продаде недвижимия имот при условията на чл.1, а именно цена – 60000 евро на предложените купувачи. За неоснователно съдът намира възражението на ответника, че е налице обективна невъзможност за изпълнение на задължението, тъй като имотът е съпружеска имуществена общност, а съпругата е отказала подписване на окончателен продажбен договор. В действителност според правилото на чл.24, ал.3 от СК разпореждането с общо имущество се извършва съвместно от двамата съпрузи. Но това правило не е относимо към изправността на ответника, като страна по договора за посредничество. В случая въззиваемият И., със знанието, че имотът е съсобствен е обещал действието на трето лице – неговата съпруга да даде съгласие за сключването на окончателен договор. Съгласно чл.23 от ЗЗД този, който е обещал задължението или действието на едно трето лице, е длъжен да обезщети другата страна, ако третото лице откаже да се задължи или ако не извърши обещаното действие. Т.е за отказа на третото лице отговорност носи обещателя.

Предвид изложеното съдът намира, че е влязла в сила неустоечната клауза по чл.3 от договора, съгласно която се дължи неустойка в размер на 1000.00 евро, ако продавачът откаже да сключи окончателен договор. За се дължи обаче уговорената компенсаторна неустойка по нея същата следва да бъде действителна. За действителността неустоечната клауза съдът следи служебно, поради което не е необходимо оплакване във въззивната жалба в тази насока.

Съгласно т.3 от ТР №1/2009г. на ОСТК на ВКС, неустойката следва да се приеме за нищожна на основание чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД, когато единствената цел, за която е уговорена, излиза извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции.

В случая неустойката обезпечава изпълнение на задължението на въззиваемия да сключи окончателен договор с намерения от ищеца купувач и да обезпечи вредите от неизпълнение на същото. Обичайните вреди при отказ на продавача да продаде недвижимия имот за агенциите, предлагащи посредничество при закупуване на недвижими имоти са за разходи за реклама, огледи, изготвяне на документи /загуби/ и невъзможността да получи уговореното възнаграждение /пропусната полза/. Съгласно чл.3 от договора на посредника му се следва възнаграждение в размер на 3% от цената по договора или сумата от 1800.00 евро. Сравнен размера на реално настъпилата вреда, без да се прибавят и сторени разходи с размера на неустойката от 1000.00 евро се налага извод, че същата не е насочена към обезщетяване на всички вреди, а само на част от тях. Поради тези причини няма как да надхвърли неморално своята обезщетителна функция. Тя би била нахвърлена само и ако размерът на неустойката нахвърляше значително предполагаемите вреди, което да доведе до неоснователно обогатяване на едната страна.

Следователно уговорената клауза за неустойка е действителна, поради което по нея ответникът дължи плащане, като неизправна страна.

Предвид изложеното се налага крайния извод за основателност на предявения иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД, което обуславя неговото уважаване, а първоинстанционният акт подлежи на отмяна.

Поради уважаване на предявения главен иск и несбъдване на вътрешно процесуалното условие съдът не пристъпва към разглеждане на евентуалните искове.

По разноските:

С оглед изходът от спора на въззивникът се следват разноски в размер на 578.00лв. за първа инстанция и 540.00лв. за въззивна инстанция на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение №1050/28.03.2023г., постановено по гр. дело №20223110114398/2022г. по описа на ВРС, с което са отхвърлени предявените от „Веста имоти“ООД, ЕИК 203092041, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Братя Бъкстон"25, ет.б, ап.9 срещу И. К. И. ЕГН *****, с адрес: *****

иск с правно основание чл.92, ал.1 от ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати сумата от **1000.00 евро**/хиляда евро/, представляваща неустойка за неизпълнение на задължението за сключване на договор за продажба, начислена на основание чл.5 от сключения между страните договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г.

в условие на евентуалност

и искове с правно основание чл.79, ал.1, пр.2 от ЗЗД, вр. чл.82 от ЗЗД да бъде осъден ответника да заплати

сумата от **150.00лв.**, частична претенция от 450.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Имоти БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **48.00лв.**, частична претенция от 192.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Ало БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **17.00лв.**, частична претенция от 68.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в OLX за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **15.00лв.**, частична претенция от 60.00лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за реклама в Базар БГ за периода 06.2022г. до 09.2022г.

сумата от **50.00лв.**, представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за заплащане на преводач

сумата от **34.90лв.**, частична претенция от 58.18лв., представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се претърпяна загуба за извършени разходи за транспорт от центъра на гр. Варна до кв. Виница за

извършване на огледи от бъдещи купувачи

сумата от **931.02евро**, частична претенция от 3600.00евро, представляваща обезщетение за имуществени вреди, явяващи се пропусната полза за получаване на възнаграждение в размер на 3% от сумата 60000.00 евро, уговорената продажна цена, от които 1800.00 евро от продавача и 1800.00 евро от купувача

всичките вреди настъпили в следствие на неизпълнение на задължението по договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г. за сключване на окончателен договор за продажба

И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:

ОСЪЖДА И. К. И. ЕГН *****, с адрес: ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Веста имоти“ООД, ЕИК 203092041, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Братя Бъкстон"25, ет.б, ап.9 сумата от **1000.00 евро/хиляда евро/**, представляваща неустойка за неизпълнение на задължението за сключване на договор за продажба, начислена на основание чл.5 от сключения между страните договор за блокиране на продажба на недвижим имот, от дата 16.09.2022г. на основание чл.92, ал.1 от ЗЗД.

ОСЪЖДА И. К. И. ЕГН *****, с адрес: ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на „Веста имоти“ООД, ЕИК 203092041, със седалище и адрес на управление: гр.Варна, ул."Братя Бъкстон"25, ет.б, ап.9 сумата от **578.00 лева**, разноски за първа инстанция и **540.00лв.**, представляваща разноски за въззивна инстанция на основание чл.78, ал.1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване на основание чл.280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____