

# ПРОТОКОЛ

№ 12874

гр. София, 19.05.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 56 СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Н. Д. С. М.

при участието на секретаря ПП. Н. Н.

Сложи за разглеждане докладваното от Н. Д. С. М. Гражданско дело № 20221110123067 по описа за 2022 година.

На именното повикване в 14:00 часа се явиха:

На именното повикване, *на първо четене* в 14.00 часа се явиха:

ИЩЕЦЪТ А. Л. Р., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адв. А., надлежно упълномощена.

ОТВЕТНИКЪТ „Р. Р.“ ЕООД, редовно уведомен, представлява се от Я.а, надлежно упълномощена.

СВИДЕТЕЛЯТ В. Х. С., нередовно призована, не се явява.

Страните /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ, след като намери, че не са налице пречки за даване ход на делото

## О П Р Е Д Е Л И:

**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.**

**ДОКЛАДВА** писмо от 19.04.2023 г. от РС – Провадия, с приложен протокол от проведен разпит по делегация на свидетеля К. К..

**ДОКЛАДВА** молба от 24.04.2023 г. от ищеца.

**Страните /поотделно/:** Да се приемат писмените доказателства от РС - Провадия.

## **СЪДЪТ**

### **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА** като писмени доказателства по делото докладваните такива в днешното съдебно заседание.

**Страните /поотделно/:** Нямам други доказателствени искания.

**СЪДЪТ** като взе предвид, че свидетелката В. Стоянова е нередовно призована за днешното съдебно заседание, то събирането на това гласно доказателство представлява особена трудност и предвид обстоятелството, че днешното съдебно заседание е определено като краен срок за събиране на доказателства, намира, че делото следва да бъде гледано въз основа на наличните такива.

С оглед процесуалното поведение на страните, **СЪДЪТ** счете делото за изяснено от фактическа страна, поради което

### **О П Р Е Д Е Л И:**

#### **ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ**

**Адв. А.:** Моля да уважите предявените от доверителя ми искове. Моля да направите правилен и задълбочен анализ на всички представени по делото писмени доказателства, като кредитирате и устните показания в тяхната същност и доказателствена стойност. Моля да съобразите и процесуалното поведение на процесуалния представител на ответника, доколкото същата е, която е изготвила и писмения отговор, и която е била предупредена за строгата преклузия при неподаване в срок на възражение. В писмения отговор в пункт 2 изрично е направено изявление от колежката под формата на признание, че не оспорват твърденията на доверителя ми, а именно, че след огледа на процесния апартамент, доверител ми е заплатил сума в размер 1 месечна наемна вноска на собственика и 50 % от наемната цена като депозит, както и комисионно възнаграждение на ответното дружество. Сумата

изплатена на наемодателят В. С. е 2100 лв., а на ответното дружество 840 лв. Направеното възражение след постъпилия писмен отговор в съдебно заседание е без правно значение, тъй като разпоредбата на чл. 133 ГПК въвежда строга преклузия по отношение на изрично упоменатите в тази разпоредба процесуални действия на ответника, включително и относно несвоевременното въвеждане на възражение на релевантни за спора факти. По повод на това, че колежката под формата на оправдание, че не се е запознала и не е получила достатъчно писмени доказателства с исковата молба, не може да води на извод, че тя може да прави възражение, че са получили пари и после не са получили пари. Това е несериозно и граничи с правен абсурд, едно фрагментарно изложение, което е едно правно нищо. По отношение на оспорването им, че е възникнало наемно правоотношение в момента на запознанството на доверителя ми и те като посредник с потенциалния наемодател, намирам, че това е една порочна практика на агенции за недвижими имоти, която единствена цел е финансова и фискална облага, да получат комисионна като брокери от хора като доверителя ми, който е бил потенциален наемател. Въвеждането във владение на имота е част от изпълнението на наемното правоотношение. Щом няма въвод, доколкото се установи, че имотът е бил със сменена ключалка, и няма договор, от това следва, че няма и не се е осъществило основанието за заплащане на комисиона. Ето защо, считам, че сме спазили условията на пълно доказване на нашия иск, поради което моля да уважите иска в цялост. Моля да ми бъде предоставен срок за писмени бележки. Претендирам разноси, за което представям списък по чл. 80 ГПК.

**Адв. Я.а:** Моля да постановите решение, с което изцяло да отхвърлите предявените икове. Съгласно събраните по делото гласни и писмени доказателства, при анализа им и в тяхната съвкупност се установи, че ищецът е наел процесния имот, приел е и държанието на имота при сключването на договор за наем. Договорът за наем е устен и консенсуален договор, писмената му форма не е форма за валидност. Не се доказва, че има условие в случай, че такъв не бъде сключен в писмена форма се дължи връщането на такова, каквото е било и разпределението на доказателствената тежест. Това което се установи безспорно, видно от протокола от разпита на свидетеля пред РС – Провадия е, че след наемането на имота, ищецът ден - два по-късно се отказва от наемането му. Поради арогантното му поведение, собственикът

сменя ключалката и възпрепятства впоследствие достъпа до имота. Както и от свидетелските показания на свидетеля на отсрещната страна, стана ясно, че ключът е все още в майката на ищеца. Също така се установи, че същият е местил багажа и се е нанесъл в имота. По отношение на комисионната, дори да се установи, че такава е платена, въпреки че няма категорични писмени доказателства за това, считам, че агенцията е изпълнила всички задължения по сключения с ищцовата страна посреднически договор, а именно свързала е собственика с наемателя и се е стигнало до сключване на наемния договор. Съгласно чл. 93 ЗЗД, задатъкът служи като доказателство, че е сключен договора и обезпечава неговото изпълнение. Съгласно чл. 2 от сключения посреднически договор, комисионното възнаграждение се дължи при наемане на имота, предложен от изпълнителя. В този смисъл, считам, че комисионното възнаграждение е дължимо и изискуемо не от момента на запознанството, а от момента на предаване на държанието и предаденото капаро, което се е състояло в присъствието на свидетеля разпитан по делото. Фактът, че след като го е наел наемателят се отказва от имота, поради това, че си е намерил друго жилище на по-нисък наем и търси връщане на всички суми, както от собственика, така и от агенцията, не може да квалифицира предаденото комисионно възнаграждение, ако се установи, че такова е предадено, като недължимо платено или без основание. Именно то е дължимо и платено на основание възникналото наемно правоотношение и сключения комисионен договор. Моля да ми бъде предоставен срок за писмени бележки. Претендирам разноски, за което представям списък по чл. 80 ГПК.

**Адв. А.:** Никой не спори за правната рамка на договора и теоретични въпроса като това дали договорът е консунсуален, формален или не. По делото сме представили разписка, заедно с договора за посредничество и изрично представих оригинал за констатация. В тази разписка е отбелязано изрично, че сумата, която е заплатена, ще послужи за гаранция на „стоп капаро“, гаранция е за евентуален договор, който не е подписан. Моля за срок за писмена защита.

**СЪДЪТ**

**О П Р Е Д Е Л И:**

**ПРЕДОСТАВЯ** на страните 2-седмичен срок за писмени бележки.

**След приключване на устните състезания съдът обяви, че ще се произнесе с решение.**

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.17 часа.

**Съдия при Софийски районен съд:** \_\_\_\_\_

**Секретар:** \_\_\_\_\_