

РЕШЕНИЕ

№ 13924

гр. С., 14.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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 П. Н. Н.
като разглежда докладваното от Н. Д. С. М. Гражданско дело № 20221110123067 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявен от А. Л. Р. срещу „Р. Р.“ ЕООД по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК установителен иск с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. второ ЗЗД за признаване на установено спрямо ищеца, че ответникът му дължи сумата от 840 лв., представляваща платено от ищцата възнаграждение по договор за посредничество, дължима от ответника поради неосъществяване на основанието за дължимостта на същото, ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК – 14.12.2021 г. до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът твърди, че на 06.09.2021 г. страните сключили договор за посредничество, по силата на който ищецът е възложил на ответника извършването на посредничество за сключване на договор за наем. Съгласно уговорките между страните ищецът дължал възнаграждение в размер на 60 % от договорената месечна наемна цена, като същото било дължимо при подписването на наемния договор, при ориентировъчна цена от 1400 лева. Твърди се, че в деня на подписването на договора за посредничество ищецът бил заведен на оглед на апартамент – запознал се със собственика и влезли в контакт за бъдещи наемни отношения, като му заплатил 2100 лева, представляващи един месечен наем и депозит в размер на 50 % от наемната цена. В същия ден заплатил и на посредника – ответник в настоящото производство сумата от 840 лева, съгласно уговореното в договора, като му било съобщено, че на следващия ден ще получи проект на договор за наем и ще влезе във владение на имота. Заявява, че до сключване на договор за наем не се стигнало. Моли да се признае за установено, че ответникът му дължи сумата от 840 лв., представляваща заплатеното възнаграждение по посредническия договор, тъй като не е бил постигнат уговореният с договора за посредничество резултат – сключването на договор за наем, за което вземане е издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК от 22.12.2021 г. по ч.гр.д. № *****/2021 г. по описа на СРС, 56 състав.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва. Не се оспорва сключването на договор за посредничество от 06.09.2021 г., по силата на който ответникът се е задължил да организира огледи на имоти, както и че на същата дата е осъществен оглед на процесния имот и е платено

комисионно възнаграждение в размер на 840 лв. Поддържа, че договорът за наем е сключен с постигането на съгласие между страните, а именно на 06.09.2021 г., когато ищецът наемател е заплатил на наемодателя – В. Х. сумата от 2100 лева – депозит и един месечен наем и е получил ключовете за наетия имот. Заявява, че в деня след наемане на имота ищецът е отказал да подпише договор за наем, отправял е заплахи към собственика на имота и служители на ответното дружество, поради което наемодателят е сменил патрона на вратата. Поддържа, че е изпълнил задълженията си по договора за посредничество, като е свързал страните по възникналото наемно правоотношение, с оглед на което заплатеното му възнаграждение в размер на 840 лева не подлежи на връщане, без значение как са се развили отношенията между страните по договора за наем. Моли за отхвърляне на исковата претенция.

В хода на съдебното производство ответникът оттегля признанието си за факта, че е получил възнаграждение по договора за посредничество в размер на 840 лв., като сочи, че към момента на подаване на отговора не бил запознат в пълнота с доказателствата по делото.

Съдът, след като взе предвид доводите на страните, и като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа страна следното:

Не се спори между страните, поради което като безспорно и ненуждаещо се от доказване на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 и чл. 153 ГПК са отделени следните обстоятелства: наличието на договор за посредничество между страните, по силата на който ищецът се е задължил да заплати възнаграждение на ответника в размер на процесната сума, при условие че с негово посредничество бъде сключен договор за наем; плащане от страна на ищеца на сумата от 2100 лева на трето лице – наемодател, както и липсата на писмен договор за наем.

Първоначално в отговора на исковата молба ответникът изрично признава и факта, че на 06.09.2021 г. от страна на ищеца е извършено плащане в полза на ответника на сумата в размер на 840 лв., поради което и това обстоятелство е отделено като безспорно. Впоследствие обаче в първото съдебно заседание ответникът оттегля признанието на този факт. Оттеглянето на признание на факт е допустимо, за разлика от признанието на иска, което на основание чл. 237, ал. 4 ГПК е неоттегляемо, като последващото оспорване на вече признат факт се съобразява в съвкупност с останалите доказателства по делото.

От предметното съдържание на сключения между страните договор за посредничество от 06.09.2021 г. (л. 4 и сл.) се установява, че съгласно раздел I, чл. 2, ал. 1 от същия, при наемане на недвижим имот, предложен от изпълнителя, възложителят заплаща на изпълнителя възнаграждение в размер на 60 % без ДДС от договорената месечна наемна цена, като възнаграждението се заплаща в момента на подписване на договора за наем между възложителя от една страна в качеството чу на наемател, и предложения от изпълнителя наемодател. В чл. 1 е посочена ориентировъчна характеристика на имота – четиристаен, както и ориентировъчна наемна цена – 1400 лв.

По делото е приложена разписка (л. 6), на която е даден вид да е изготвена и подписана от В. Х. С. – наемодател. Като подписан документ, същата се ползва с формална доказателствена сила. От нея се установява, че В. С. е получила от А. Л. Р. сумата от 2100 лв., която да послужи като гаранция за подписване на договор за наем на апартамент в С., ул. „Гладстон“ № 11, ет. 3, както и че имотът се отдава под наем за сумата от 1400 лв. месечно, както и за него е предвиден депозит в размер на 1400 лв., платим на две вноски. Посочено е още, че договорът ще бъде изготвен и подписан до 10.09.2021 г.

Обективираното в разписката изявление на издателя за получаване на сумата от 2100 лв., заплатена от ищеца, като неизгоден факт за издателя, се ползва с доказателствена сила в процес срещу него на основание чл. 176 ГПК. По делото не се спори, че ищецът е заплатил на В. С. като наемодател, сумата от 2100 лв., като в такава насока са и изявленията на ищеца. От изявлението в разписката *„Договорът ще бъде изготвен и подписан до 10.09.2021 г.“* се установява още, че макар първият наем и първата част от депозита да са заплатени, договор за наем не е бил съставен и подписан между страните към момента на получаване на сумите.

От показанията на св. Валентин Димитров, приятел на ищеца, не се установяват факти, интересувачи процеса. Същият възпроизвежда спомени за това, че А. през 2021 г. е искал на наеме имот в ж.к. „Г. Д.“, бл. 236, в близост до 29 ДКЦ, като искал да покаже на свидетеля квартирата, но не могли да влязат в нея, тъй като бил сменен патронът. Не се спори между страните обаче, че имотът, във връзка с който е сключен процесният договор за посредничество, се намира на ул. „Гладстон“, следователно съдът не може да приеме, че свидетелят достоверно възпроизвежда факти предмет на доказване в настоящото производство.

От показанията на св. Елена Николова, майка на ищеца, се установява, че през м. септември 2021 г. ответното дружество свързало сина □ А. със собственика на апартамент в центъра на гр. С., на улица, намираща се между бул. „В.“ и бул. „Х. Б.“ (свидетелката не си спомня името на улицата), като имотът бил в сграда на № 11. Синът ѝ отишъл на оглед заедно с брокер и собственичката и след като одобрил апартамента, собственичката му предала ключовете от имота, които и до сегашния момент се намират в дома на свидетелката. По предложение на сина си свидетелката в деня на огледа отишла да види апартамента сама, тъй като синът ѝ в този момент имал работа. Когато отишла, свидетелката установила, че горната ключалка (тази на апартамента) била сменена. Сочил още, че в деня на огледа около 3-4 часа по-късно синът ѝ ходил да носи багаж и е разбрал, че ключалката е сменена. След като било установено, че ключалката е сменена, както свидетелката, така и синът □ няколко пъти са разговаряли със собственичката. А. искал да му бъдат върнати платените от него пари, включително платената комисиона, но от фирмата посредник отказали.

Съдът намира, че показанията на свидетелката Николова, майка на ищеца, следва да се ценят като такива на заинтересован свидетел по смисъла на чл. 172 ГПК. В тях се констатира и неяснота и противоречие – свидетелката сочи, че при посещението си на имота тя е установила, че ключът е сменен, а впоследствие сочи, че това е установено от сина □ около 3-4 часа след огледа, който пък я бил помолил да иде да види апартамента, тъй като бил много хубав. Житейски нелогично е обаче след като ищецът сам е видял, че ключалката е сменена, да не е уведомил майка си за това. Разказът на св. Николова не описва в ясна хронология събитията от деня, като на уточняващия въпрос от съда в тази връзка казва само, че първо А. е отишъл, а след това тя. Според непосредствените впечатления на настоящата инстанция при разпита на свидетеля, показанията на същата са колебливи и неубедителни, поради което не могат да служат за достоверна основа за изграждане на доказателствените изводи на съда.

От показанията на разпитания по делегация пред РС П. свидетел К. К., бивш служител на ответното дружество, работил като брокерът, с когото ищецът се свързал за наемане на имота, се установява, че е присъствал при предаване на ключовете за отдавания под наем апартамент от наемодателя на наемателя, както и че не е подписван договор за наем. На въпроса дали знае да е платен депозит, месечен наем и комисиона на агенцията за недвижими имоти, той отговаря, че всичко е платено, с изключение на месечния наем. Твърди, че след като късно вечерта в деня на огледа,

след като страните уточнили всички параметри по договора, А. и неговият приятел щели да пренасят багаж. Собственичката искала да се подпише договор, но тъй като било много късно – около 9 – 9.30 ч., и нямало къде да принтира, се разбрали документът да се подпише на другия ден. На следващия ден обаче собственичката на имота се свързала с брокера, за да съобщи, че А. се е отказал и искал да му върне парите.

При преценка достоверността на показанията на св. К., не може да бъде пренебрегнато обстоятелството, че същите се отличават със съществено противоречие с друг безспорно установен по делото факт – а именно, че е платен месечен наем за имота, като в тази насока е разписката на наемодателя за плащане на сумата от 2100 лв. (от които 1400 лв. месечен наем и 700 лв. като първа част от депозита). Прави впечатление още, че на въпрос № 17 относно това дали свидетелят К. се е свързал със собственика на жилището, за да разбере каква е причината, поради която А. не може да влиза в жилището, свидетелят първоначално отговаря нещо съвсем различно – отново обяснява за желанието на собственика на имота да се подпише писмен договор. По-напред в разпита, на въпрос № 16 сочи, че доколкото му е известно А. се е отказал, защото е намерил по-евтино жилище. В тази част показанията на св. К. съдът също намира за несигурни и неубедителни. Вместо добросъвестно да изложи известните му обстоятелства, като даде пълен отговор на съда, описвайки кой го е уведомил за причината да не се подпише договор, свидетелят отговаря кратко и лаконично. При това положение съдът не може да формира убеждение въз основа на наличните доказателства относно причината, поради която договор за наем не е подписан. С категоричност се установява единствено, че след огледа и постигнатото принципно съгласие за сключване на договор, между наемодателя и наемателя е настъпил разрыв в отношенията и неразбирателство с неустановен произход.

При така установените фактически обстоятелства по делото, съдът приема от правна страна следното:

В тежест на ищеца по иска с правно основание чл. 55, ал. 1, пр. 2 ЗЗД е да докаже, че е заплатил процесната сума в полза на ответника и че между страните е била налице валидна уговорка с твърдяното от него съдържание, а именно че с ответника са се уговорили сумата да се дължи под условие, че бъде сключен договор за наем.

В тежест на ответника при установяване на посочените обстоятелства, е да установи сбъдването на уговореното условие.

При така разпределената доказателствена тежест, съдът намира, че искът е основателен. Съображенията за това са следните:

Плащането от страна на ищеца в полза на ответното дружество на комисиона в размер на 840 лв., макар да не може да се приеме за безспорен и ненуждаещ се от доказване факт, предвид последващото оспорване от ответното дружество и оттегляне на признанието по отношение на него, се установява по несъмнен начин по делото. От една страна, макар и оттеглено, признанието на факт не може да бъде игнорирано, като се съобразява с останалата доказателствена съвкупност. В случая за този факт свидетелстват както майката на ищеца, чиито показания съдът оценява като такива на заинтересован свидетел по смисъла на чл. 172 ГПК, така и бившият служител на ответното дружество, участвал като посредник за сделката.

Плащането на възнаграждението на дружеството посредник е било уговорено условно и за постигнат резултат – при сключване на договор за наем, или съобразно формулировката в договора – „в момента на **подписване** на договора за наем между

възложителя от една страна в качеството му на наемател, и предложения от изпълнителя наемодател“.

Не е спорно по делото, че до подписване на договор за наем не се е стигнало. При това положение релевантните въпроси при преценка основателността на иска са, на първо място, дали страните са сключили неформален договор за наем, при което липсата на подписан документ следва да се приеме за ирелевантен за процеса факт, при което би се обосновал извод, че дружеството посредник е изпълнило възложената работа и му се дължи възнаграждение, и на второ място – дори да се приеме за необходимо подписването на договор за наем, предвид уговорката между страните, то дали ищецът не е попречил на сключване на условието.

По отношение на липсата на подписан от страните документ, обективизиращ сделката, в закона не е предвидена форма за действителност на договора за наем, което характеризира същия като неформален консенсуален договор – поначало същият се счита сключен с постигане на съгласие между страните, без да е необходимо същото да бъде обективирано по определен начин. В доктрината и практиката са познати форма за доказване и за противопоставимост на договора за наем (чл. 237 ЗЗД). Наред с това, писмената форма ще е условие за валидност на договора, ако страните са договорили такава, без впоследствие съгласувано да са оттеглили това първоначално свое взаимно съгласие (включително с конклюдентни действия).

В конкретния случай за наличие на предвидена между страните писмена форма на договора се съди от съвкупната преценка на писмени и гласни доказателства по делото – разписката, издадена от наемодателя В. Х. С., изявленията в която за предстоящо подписване на договора съвпадат по съдържание с твърденията на ищеца, представеният по делото договор за посредничество, в който отново се сочи писмена форма на договора, както и показанията на свидетеля К.. Не се установява след първоначалната уговорка между страните за сключване на договора в писмена форма, впоследствие да са оттеглили това свое съгласие – напротив, от показанията на посредника следва, че намерението е било в деня след огледа да се сключи договорът в уговорената писмена форма. Следователно в случая липсата на писмен документ, обективизиращ договора, следва да се приеме за липса на сключен договор, доколкото страните са предвидили писмена форма. Неоснователен е поради това доводът на ответното дружество, че договорът е сключен с постигане на съгласие – макар поначало договорът за наем да е неформален, не във всички случаи при постигане между страните на съгласие по конкретните параметри, договор вече е сключен – напротив, това не е така, когато договорът не е обективиран в уговорената от страните форма. Следователно развилите се в случая отношения са останали в преддоговорната фаза, а липсата на подписан договор следва да се цени като несключване на уговореното условие за плащане на цената, съответно – същата е платена авансово преди сключване на условието.

По отношение на втория релевантен въпрос относно причините, поради които не се е стигнало до подписване на договор и конкретно приноса на ищеца за това, по делото е налице спор, както и противоречащи си помежду си и взаимноизключващи достоверността си гласни показания. Противоречията касаят както главния факт – дали ищецът сам се е отказал, както твърди свидетелят К., или е бил ограничен достъпът му до апартамента без обяснения, според показанията на майка му, така и съпътстващите обстоятелства. Така според майката на ищеца в деня на огледа около 3-4 часа по-късно той се върнал и установил, че ключалката е сменена, междувременно □ дал ключове и тя отишла сама да види апартамента – т.е. срещата се е случила по някое време през светлата част на деня, докато според показанията на св. К. срещата между наемател, наемодател и брокер е приключила късно вечерта – около 9 – 9.30 ч. В тази част

показанията на св. К. звучат по-достоверно, логично и убедително, но не може да бъде споделена тезата на ответното дружество, че е без значение какво се е случило в отношенията между наемател и наемодател след свързването им от посредника, при което във всички случаи се дължи от страна на ищеца като наемател възнаграждение на посредника. Напротив, ако това беше така, то при недобросъвестно поведение от страна на наемодателя, наемателят би бил поставен в положение да понесе неоснователно една тежест, заплащайки комисионно възнаграждение, без да се е стигнало до постигане на резултата, за който съдейства посредникът, и то не по негова вина. В този случай очевидно възнаграждение не се дължи от наемателя, ето защо нито е без значение дали е сключен писмен договор, както са се уговорили страните, нито поради каква причина това не се е случило.

В случая, както беше посочено по-горе, е уговорено възнаграждение по договора за посредничество да се дължи при сключване (подписване) на договор за наем, следователно при неподписването му такова ще се дължи само ако наемателят сам е станал причина това да не се случи, с което да е възпрепятствал сключване на условието (чл. 25, ал. 1, изр. 2 ЗЗД). Пряко доказателство за развитието на отношенията между страните биха били показанията на наемодателя, който обаче отказва да свидетелства, а и ответникът се отказва от разпит на същия. Точното развитие на отношенията би могло да бъде възпроизведено и с косвени доказателства, каквито са показанията на свидетеля К., свързал страните. Както бе посочено по-горе обаче, показанията му в частта относно причините, поради които договор не е подписан между страните, както и за това откъде му е известно това, са оскъдни и откъслечни, при което за съда не може да се създаде убеждение, че целят добросъвестно и пълно да изложат всички обстоятелства по случая, релевантни за настоящия процес. Ето защо съдът намира, че и показанията на този свидетел не се отличават с нужната достоверност и убедителност. При това положение неустановено по делото е приносът на ищеца, т.е. неговото поведение (самоволен и необоснован отказ от договора) да е рефлектирало в неподписване на такъв в крайна сметка. Недопустимо е съдебните решения да почиват на предположения. Ето защо въз основа на несъмнено установените по делото факти – извършено плащане от ищеца в ползва на ответното дружество, както и неосъществяване на основанието за плащане – а именно липса на сключен между страните договор за наем в предвидената от тях форма за това, без да е установено с категоричност ищецът сам да е препятствал това, то искът се явява основателен и следва да бъде уважен.

По разноските:

При този изход на спора право да му бъдат присъдени разноски в негова ползва има ищецът. Същият е претендирал такива, като е представил доказателство за заплащане на сумата от 400 лв. – общо за заповедното и исковото производство, съгласно договор за правна защита и съдействие от 04.10.2021 г., е впоследствие и втори договор за доплащане на възнаграждение в общ размер от 600 лв., от които 300 лв. за явяване в открито съдебно заседание на 18.04.2023 г. и 300 лв. – за съдебно заседание от 16.05.2021 г. Ответната страна не е направила възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК за прекомерност на заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение. Ето защо същото следва да бъде присъдено в размера, в който е заплатено.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК

иск, че „Р. Р.“ ЕООД, ЕИК ***** дължи на А. Л. Р., ЕИК ***** на основание **чл. 55, ал. 1, предл. второ ЗЗД** сумата от **840 лв.**, представляваща платено от ищцата възнаграждение по договор за посредничество от 06.09.2021 г., дължима от ответника поради неосъществяване на основанието за дължимостта на същото – подписване на договор за наем на имот, ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК – 14.12.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, за което вземане е издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК от 22.12.2021 г. по ч.гр.д. № *****/2021 г. по описа на СРС, 56 състав.

ОСЪЖДА „Р. Р.“ ЕООД, ЕИК ***** да заплати на А. Л. Р., ЕИК ***** на основание чл. 78, ал. 1 ЗЗД сумата от **1000 лв.**, представляваща разноски по заповедното и исковото производство.

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в 2 – седмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____