

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 4260

гр. София, 31.01.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 51 СЪСТАВ, в закрито заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕТА В. ИВАНОВА

като разгледа докладваното от ИВЕТА В. ИВАНОВА Гражданско дело № 20221110126370 по описа за 2022 година

намира, че на основание чл. 140, ал. 3 ГПК, следва да съобщи на страните проекта за доклад по делото:

Предявени са от Т. Н. Т. срещу „.....“ АД кумулативно обективно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 2-ро ЗЗД и по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от **10 000 лева**, получена от ответника на 24.02.2022 г. при неосъществено основание за това, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 19.05.2022 г. до окончателното изплащане на вземането и на сумата от **144,44 лева**, представляваща лихва за забава върху главницата за периода от 29.03.2022 г. до 18.05.2022 г.

Ищецът Т. Т. твърди, че през месец февруари 2022 г. узнал за осъществявана от ответното дружество посредническа дейност по продажба и придобиване на недвижими имоти в гр. София, към която проявил интерес, тъй като към този момент същият търсил да закупи апартамент в гр. София. Посочва, че след установен контакт между него и представител на ответника била организирана среща, който се провела в офис на „.....“ АД, находящ се на адрес: гр. Излага се, че в хода на същата Т. изложил изискванията си за търсеното от него жилище. След отправени от ответника последващи предложения, ищецът се спрял на предлаган от последния за продажба апартамент № 14 с адрес: гр., който съответствал на търсените от него параметри към жилището, за което уведомил ответното дружество. Посочва се, че с оглед очакванията за оказване на бъдеща професионална и добросъвестна консултация и посреднически услуги, съответно с оглед организиране подписването на предварителен договор за покупко – продажба на имота и по искане на ответника, на 24.02.2022 г. Т. превел по банковата му сметка сумата от 10 000 лева, която да послужи като „стоп капаро“ за недвижимия имот. В исковата молба се твърди, че в отговор на извършеното от него плащане на следващия ден, по електронната поща, получил от ответното дружество проект на договор за гаранция с купувач, който следвало да се подпише в същия ден в офиса на дружеството. Изяснява, че предвид липсата на информация в проекта за съществени характеристики на имот и за основни параметри, свързани със сключването на предварителен и окончателен договор за покупко-продажба, както и с оглед съдържащи се в същия неравноправни по смисъла на чл. 142 ЗЗП, ищецът отказал да го подпише. Заявява, че с оглед отказа му не се стигнало до подписване на договор за гаранция, поради което Т. поискал от ответника преведената на 24.02.2022 г. сума да му бъде върната, за което получил отговор, че парите не подлежат на възстановяване. На 29.03.2022 г. ищецът

отправил покана до „.....“ АД за възстановяване на паричната сума от 10 000 лева, с която дружеството неоснователно се е обогатило за негова сметка, в отговор на която ответникът го уведомил, че съображенията му за връщане на сумата не се приемат. Ето защо, ищецът счита, че с преведената от него сума от 10 000 лева ответното дружество се е обогатило неоснователно, поради което предявява искане за връщането и, съответно за заплащане на дължимата лихва за забава за периода от 29.03.2022 г. (датата на поканата до ответника) до 19.05.2022 г. (датата на подаване на исковата молба). Намира за дължима и претендира и законната лихва за забава върху главницата, считано от момента на депозиране на исковата молба в съда – 19.05.2022 г. до окончателното изплащане на вземането. Прави искане за присъждане на сторените по делото разноски.

В депозирания в срока по чл. 131, ал. 1 ГПК писмен отговор ответникът „.....“ АД, чрез пълномощника си адв. Д.К. оспорва иска като неоснователен. Изразява становище, че сезиращата съда искова молба, въпреки постъпилите уточнения е нередовна, тъй като не става ясно на кое конкретно основание ищецът претендира връщане на процесната сума, съответно дали заявява претенциите си като обективно съединени иски и при какви условия, поради което на ищеца следва да бъдат дадени указания по реда на чл. 129, ал. 2 ГПК. По същество оспорва твърдението на ищеца за липсата на сключен между страните договор, с довод, че на 22.02.2022 г. между същите е сключено споразумение за условия по предоставяне на посредничество, постигнато и подписано на проведена среща в офиса на дружеството във връзка с публикувана от последното обява за продажба на недвижими имоти в новострояща се жилищна сграда. Излага доводи, че на така проведената среща страните са обсъдили етапите и сроковете на строителството, цените на отделните апартаменти, сроковете и условията за плащането на цената, както и етапите на процедурата по закупуването на апартамент в сградата, като ищецът бил информиран за всички последователно сключвани договори на всеки един от етапите. Поддържа се, че процедурата по придобиване на апартамент включвала първоначално сключване на договор за гаранция с купувач, по силата на който избраният апартамент се „резервира“, сваля се от реклама и се спира от продажба до сключване на предварителния договор; сключване на предварителен договор за покупко-продажба от ищеца със собственика на имота, а след това – и на окончателен договор в предвидената от закона нотариална форма. Твърди се, че ищеца Т. бил информиран за тези стъпки, които приел без забележки. Оспорва като невярно твърдението на ищеца, че в качеството му на потенциален купувач, не са му разяснени характеристиките в детайли на строящата се Жилищна сграда в УПИ IV – 719,720, кв. № 43 м „Надежда“ СО – район „Надежда“, гр. София, в която се намира процесният недвижим имот – апартамент № 14, както и че не му била предоставена информация относно сроковете за завършването ѝ, условията, при които се продават апартаментите в нея, цената и условията за плащането. Ответното дружество заявява, че след избора от страна на Т. на конкретен апартамент - № 14 била проведена нова среща в присъствието на Т., представител на „.....“ АД, който работел по сделката и на дружеството – собственик на имота към този момент. В резултат от тази среща, на 24.02.2022 г. между ищеца и ответника бил сключен неформален договор за гаранция с купувач за продажба на апартамент № 14, за цена от 109 900 евро., равняващи се на 214 945,72 лева. В изпълнение именно на този договор ищецът превел по банковата сметка на ответника сумата от 10 000 лева, представляваща капаро, обезпечавашо изпълнението на договора. Поддържа се, че след извършеното плащане ищецът преустановил контакт с ответното дружество. Последното изпълнило своите задължения по договора чрез сваляне на процесния апартамент от реклама и непредлагането за продажба на други лица, както и чрез постигане на уговорените с Т. параметри на бъдещата сделка, идентични с тези, изброени в договора за гаранция посредством уговарянето им със собственика на имота, изразил готовност за сключване на предварителен договор за продажбата му. Твърди се, че на 29.03.2022 г. в срока за неговото сключване, поначало изтичащ на 31.05.2022 г., ищецът се отказал от неформалния договор

за гаранция с купувач, поради което съгласно клаузата на т. 5 от последния е загубил предаденото капаро и за „.....“ АД е налице основание за задържането му. При условията на евентуалност – в случай, че не се установи между страните да е сключен неформален договор за гаранция с купувач от 24.02.2022 г., представляващ основание за получаване и за задържане на сумата, ответникът релевира възражение за прихващане на претендираната от ищеца сума в общ размер на 10 144,44 лева със сумата от 15 476,02 лева, дължима на „.....“ АД от ищеца Т. Т. на основание т.4.1 и т.4.2 от сключеното между страните Споразумение за условия по предоставяне на посредничество от 22.02.2022 г., до размера на по-малкото от двете вземания. Конкретно се посочва, че това вземане представлява сбор от възнаграждението на ответника за предварителната посредническа дейност, призната и приета от ищеца, в размер от 7 738,01 лева с ДДС и възнаграждението за същинската посредническа дейност в същия размер. Посочва се, че тези суми са дължими в хипотеза на пълно изпълнение на споразумението, каквото в случая е поведението на ищеца Т., изразяващо във възпрепятстване на ответника, като посредник, да осъществи предмета на същото. С тези доводи отхвърляне на исковите претенции като неоснователни, евентуално за отхвърлянето им поради прехващане с вземането му към ищеца на обща стойност от 15 476,02 лева – до размера на по-малкото от тях.

Съдът, при извършената по реда на чл. 140 ГПК служебна проверка, констатира, че в исковата и депозираните по реда на чл. 129, ал. 1 ЗЗД уточнителни молби е налице неяснота по въпроса относно причината, поради която ищецът твърди да е превел по банковата сметка на ответното дружество процесната сума в размер от 10 000 лева, поради което и на основание чл. 145, ал. 2 ГПК на същия следва да бъдат дадени указания да уточни твърденията си като посочи дали това е осъществено с оглед предстоящо сключване на договора за гаранция между страните, останал неключен поради отказа на ищеца; дали е осъществено с оглед предстоящо сключване на предварителен договор за покупко – продажба на недвижимия имот или на окончателен такъв с посредничеството на ответника или поради друга причина, като посочи и във връзка с какво очаквано бъдещо и дължимо от ответника поведение, именно на последното е преведена тази сума, както и поради каква причина не се е стигнало до осъществяване на условието, поради което е преведена сумата. На ищеца следва да бъде указано да посочи и крайния момент от периода на лихвата за забава в размер на сумата от 144,44 лева, като уточни дали това е до 19.05.2022 г. или до 18.05.2022 г., предвид и заявеното искане за присъждане наред с тази лихва и на законната лихва за забава за период от 19.05.2022 г., при което е недопустимо едновременното начисляване на двете лихви за един и същи период, съответно за 19.05.2022 г.

По отношение на възражението на ответното дружество за нередовност на исковата молба, обосновано с неяснота относно конкретната хипотеза от чл. 55, ал. 1 ЗЗД, на която ищецът основа искането си, съответно за поредността на едновременно заявените две искания, съдът намира за необходимо да отбележи, че предметът на делото е спорното материално субективно право, претендирано от ищеца и индивидуализирано чрез основанието и петитума на иска, като правната квалификация на спорното право се определя от съда, съобразно въведените от ищеца твърдения. С оглед наведените от ищеца по делото – в исковата и в депозираните уточнителни молби твърдения, че претендира връщане на процесната сума, която е дадена с оглед предстоящо сключване на договор (относно конкретния договор са дадените от съда указания), при посредничеството на ответното дружество, както и на твърдения, че не се е стигнало до сключване на такъв договор поради изпълнение на поетите от ответното дружество задължения, при което даденото се явява лишено от основание, то съдът намира, че искът следва да се квалифицира като такъв с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 2-ро от ЗЗД – за връщане на получено при неосъществено основание, като в тази връзка е достатъчно твърдението на ищеца, че със сумата ответникът се е обогатил неоснователно, поради което дължи връщането и, а сочената от ищеца правна квалификация – като дадено без основание или на неосъществено

такова не е част от съдържанието на исковата молба съгласно чл. 127 ГПК и не обвързва съда при квалифициране на искането за защита. Наред с това, в случая се касае за една главна искова претенция, доколкото отправеното искане е за връщане на сумата като неоснователно получена.

Съдът намира, че наведеното с отговора на исковата молба – при условията за евентуалност възражение за прихващане, следва да бъде прието за съвместно разглеждане в настоящото производство наред с главните искове, доколкото вземането, предмет на същото, е индивидуализирано по основание, размер и страни и е парично такова, като на ищеца следва да бъде дадена възможност да вземе становище по изложените във връзка със същото доводи най – късно в първото по делото открито съдебно заседание.

Съобразно разпоредбата на чл. 154 ГПК, съдът разпределя между страните **доказателствената тежест** за подлежащите на доказване факти по предявените осъдителни искове и възражение за прихващане, както следва:

По иска с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 2-ро ЗЗД:

В тежест на ищеца е да установи, при условията на пълно и главно доказване, твърдяното имуществено разместване – реалното предаване, съответно получаване от ответника на претендираната сума в размер от 10 000 лева, при установяване на което в тежест на ответника е да докаже наличието/осъществяването на твърдяното основание за получаване и последващо задържане на сумата, в т.ч. чрез установяване сключването на твърдения договор за гаранция, че процесната сума е преведена по този договор и, че има характерът на задатък по см. на чл. 93 ЗЗД, като служи за доказателство, че е сключен договорът и обезпечава неговото изпълнение, изпълнението на задължението си по същия за осигуряване параметри на сделката, при които ищецът е готов да премине към покупка на избрания недвижим имот и твърдяното неизпълнение от насрещната страна.

По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

В тежест на ищеца е да установи наличието на главен дълг, изпадането на ответника в забава и размера на обезщетението за процесния период.

По възражението за прихващане:

В тежест на ответника е да установи сключването между страните на споразумение за условия по предоставяне на посредничество от 22.02.2022 г., наличието на валидно уговорени клаузи в същото за дължимост на процесните възнаграждения за предварителна и същинска посредническа дейност, изпълнение на задълженията си във връзка с тази дейност, наличието на твърдяната форма на неизпълнение от страна на ищеца, както и размера на вземането.

На основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК, с оглед конкретните твърдения на страните, съдът **отделя за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството**, че на 22.02.2022 г. ищецът е превел по банкова сметка на ответника паричната сума от 10 000 лева, която е получена от дружеството.

По доказателствените искания:

Приложените към исковата молба и към отговора писмени материали съдът намира за относими към предмета на спора и необходими за правилното му разрешаване, поради което същите следва да бъдат приети като доказателства по делото.

Искането на ответника за допускане на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели за установяване на сочените в т. 1 и в т. 2 от доказателствените искания в отговора обстоятелства, предвид разпределената между страните доказателствена тежест, следва да бъде уважено, доколкото с показанията си двамата свидетели ще установяват различни обстоятелства.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, вр. чл. 146, ал. 1 и ал. 2 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ДОКЛАДВА делото съгласно мотивите на настоящото определение.

УКАЗВА на ищеца в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящото определение с писмена молба да: 1). уточни твърденията си относно причината, поради която твърди да е превел по банковата сметка на ответното дружество процесната сума в размер от 10 000 лева, като посочи дали това е осъществено с оглед предстоящо сключване на договора за гаранция между страните, останал неключен поради отказа на ищеца; дали е осъществено с оглед предстоящо сключване на предварителен договор за покупко – продажба на недвижимия имот или на окончателен такъв с посредничеството на ответника или поради друга причина, като посочи и във връзка с какво очаквано бъдещо и дължимо от ответника поведение, именно на последното е преведена тази сума, както и поради каква причина не се е стигнало до осъществяване на условието, поради което е преведена сумата; 2). посочи крайния момент от периода на лихвата за забава в размер на сумата от 144,44 лева, като уточни дали това е до 19.05.2022 г. или до 18.05.2022 г., предвид и заявеното искане за присъждане, наред с тази лихва, и на законната лихва за забава за период от 19.05.2022 г., при което е недопустимо едновременно начисляване на двете лихви за един и същи период, съответно за 19.05.2022 г., като **УКАЗВА** на ищеца, че при неизпълнение в срок на дадените указания исковата молба ще бъде върната, а производството по делото – прекратено.

ПРИЕМА за съвместно разглеждане в настоящото производство с предявените главни осъдителни иски претенции наведеното от ответника „.....“ АД, при условията на евентуалност, **възражение за прихващане** на процесните вземания в общ размер от 10 144,44 лева със сумата от 15 476,02 лева с вкл. ДДС, представляваща обща стойност на дължими от ищеца на ответника възнаграждения за предварителна и същинска посредническа дейност на основание т. 4.1 и т. 4.2 от споразумение за условия по предоставяне на посредничество от 22.02.2022 г., до размера на по-малкото вземане.

УКАЗВА на ищеца, че може да вземе становище по приетото възражение за прихващане и по изложените във връзка със същото доводи най-късно в първото по делото заседание.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **27.03.2023 г. от 13:30 часа**, за която дата и час да се призоват страните, на които да се връчи препис от настоящото определение, обективизиращо проекта за доклад по делото, а на ищеца – с препис от писмения отговор.

ПРИЕМА и ПРИЛАГА като писмени доказателства по делото представените от страните писмени материали.

ДОПУСКА по искане на ответника събирането на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели, при режим на довеждане, за установяване на обстоятелствата, посочени в т. 1 и в т. 2 от доказателствените искания, направени с отговора на исковата молба.

УКАЗВА на страните, че могат да вземат становище по дадените указания и проекта – доклада най-късно в първото по делото заседание.

УКАЗВА на страните, че могат да уредят спора помежду си чрез **МЕДИАЦИЯ** като ги **ПРИКАНВА** към доброволното му уреждане. **При постигане на спогодба дължимата държавна такса за разглеждане на делото е в половин размер. КЪМ СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД** действа програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на медиация.

УКАЗВА на страните, че:

- съгласно чл. 40, ал. 1 ГПК ако живее или заmine за повече от един месец в чужбина е

длъжен да посочи лице в седалището на съда, на което да с връчват съобщенията – съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото в Република България; същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 когато лицата по ал. 1 не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 41 ГПК ако отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщил по делото или на който веднъж му е връчено съобщение, е длъжен да уведоми съда за новия си адрес; такова задължение има страната и когато тя е посочила електронен адрес за връчване; същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната, а съгласно ал. 2 при неизпълнение на задължението по ал. 1, както и когато страната е посочила електронен адрес за връчване, но го е променила, без да уведоми съда, или е посочила неверен или несъществуващ адрес, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

- съгласно чл. 50, ал. 1 и 2 ГПК мястото на връчване на търговец и на юридическо лице, което е вписано в съответния регистър, е последният посочен в регистъра адрес, а ако лицето е напуснало адреса си и в регистъра не е вписан новият му адрес, всички съобщения се прилагат по делото и се смятат за редовно връчени.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____