

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 40274

гр. *****, 10.11.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 176 СЪСТАВ, в закрито заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **БОРЯНА В. ПЕТРОВА**

като разгледа докладваното от **БОРЯНА В. ПЕТРОВА** Гражданско дело № 20221110151739 по описа за 2022 година

Производството е образувано въз основа на искова молба, подадена от **Ю. М. С.**, с ЕГН *****, и **М. Г. Й.**, с ЕГН *****, срещу ***** (*****), нидерландски гражданин, роден на ***** г., и **Е. Д. С.** (*****), нидерландска гражданка, родена на ***** г.

С определение от 12.05.2023 г. на СРС, 176 състав, на основание чл. 232 ГПК, производството по делото е прекратено по отношение на ответницата **Е. Д. С.**.

Исковата молба е редовна и предявените с нея искове са допустими.

Ищецът е представил писмени доказателства, които са относими, необходими и приемането им е допустимо.

В срока за отговор по чл. 131 от ГПК е постъпил отговор на исковата молба чрез назначения от съда особен представител.

Исканията на ответника по чл. 192, ал. 1 ГПК са допустими и относими, поради което следва да бъдат уважени.

Следва да се увеличи възнаграждението на особения представител на ответника.

Следва да бъде насрочено заседание за разглеждане на делото.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените към исковата молба писмени доказателства.

ЗАДЪЛЖАВА на основание чл. 192, ал. 1 от ГПК "*****" АД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление: гр. *****, *****, бул. "*****" III № 159, ет. 2 и 3, в срок до съдебното заседание да представи по делото всички фактури за клиентски № *****, за обект: Апартамент № 56, ул. "*****" № 41-47, вх. В, ет. 5, за доставени услуги в периода януари-октомври 2021 г.

ЗАДЪЛЖАВА на основание чл. 192, ал. 1 от ГПК "*****" ЕАД, ЕИК *****, със старо наименование "*****" АД, със седалище и адрес на управление: гр. *****, бул. "*****" № 159, бл. *****, в срок до съдебното заседание да представи по делото всички фактури за клиентски № *****, за обект: Апартамент № 56, ул. "*****" № 41, вх. В, за доставени услуги в периода януари-октомври 2021 г.

ЗАДЪЛЖАВА ищите в срок до насроченото съдебно заседание да довнесат по

сметка на Софийски районен съд сума в размер на **313,47 лв.**, допълнително възнаграждение за особен представител на ответника.

НАСРОЧВА о.с.з. за **28.03.2024 г. от 10.20 часа**, за когато да се призоват страните.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца и от отговора на исковата молба.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО, както следва:

Предявени са обективно съединени искове с правно основание чл. 228 ЗЗД, вр. с чл. 232, ал. 2, вр. с чл. 233, ал. 1, изр. 2 ЗЗД и във вр. с чл. 92, ал. 1 ЗЗД за сума в общ размер на **8269,50 лв.**, разпределени както следва:

1. наемна цена за апартамента за месеците януари и февруари 2022 г. с главница в общ размер на **3150 лв.** на основание чл. 3, ал. 1 и ал. 2 от договора;
2. договорни неустойки за закъсняло плащане на наемна цена за апартамента на основание чл. 92 ЗЗД и чл. 16, ал. 1 от договора в общ размер на **1161 лв.**, разпределени както следва:
 - за януари 2022 г. за периода от 05.01.2022 г. до датата на исковата молба /26.09.2022 г./ в размер на 322 лв.;
 - за февруари 2022 г. за периода от 05.02.2022 г. до датата на исковата молба /26.09.2022 г./ в размер на 322 лв.;
 - за април 2021 г. за периода от 05.04.2021 г. до 06.04.2021 г. в размер на 10,75 лв.;
 - за май 2021 г. за периода от 05.05.2021 г. до 07.05.2021 г. в размер на 21,50 лв.;
 - за юни 2021 г. за периода от 07.06.2021 г. до 10.06.2021 г. в размер на 43 лв.;
 - за юли 2021 г. за периода от 05.07.2021 г. до 08.06.2021 г. в размер на 43 лв.;
 - за август 2021 г. за периода от 05.08.2021 г. до 13.08.2021 г. в размер на 96,75 лв.;
 - за септември 2021 г. за периода от 07.09.2021 г. до 10.09.2021 г. в размер на 43 лв.;
 - за октомври 2021 г. за периода от 05.10.2021 г. до 10.09.2021 г. в размер на 64,50 лв.;
 - за ноември 2021 г. за периода от 05.11.2021 г. до 15.11.2021 г. в размер на 107,5 лв.;
 - за декември 2021 г. за периода от 06.12.2021 г. до 13.12.2021 г. в размер на 86 лв.
3. главници за режимни разноси в общ размер на **628,51 лв.**, разпределени както следва:
 - за доставяне на питейна вода, отвеждане на отпадъчни води и пречистване на отпадъчни води за периода от 19.11.2021 г. до 22.12.2021 г. в размер на 55,76 лв.;
 - за доставяне на питейна вода, отвеждане на отпадъчни води и пречистване на отпадъчни води за периода от 23.12.2021 г. до 18.01.2022 г. в размер на 30,76 лв.;
 - за снабдяване с и разпределение на електрическа енергия за периода от 07.11.2021 г. до 07.12.2021 г. в размер на 212,02 лв.;
 - за снабдяване с и разпределение на електрическа енергия за периода от 08.12.2021 г. до 07.01.2022 г. в размер на 240,94 лв.;
 - за снабдяване с и разпределение на електрическа енергия за периода от 08.01.2022 г. до 07.02.2022 г. в размер на 89,11 лв.
4. договорни неустойки за закъсняло плащане на режимни разноси, дължими на основание чл. 92 ЗЗД и чл. 16, ал. 1 от договора за периода от 16.03.2022 г. до датата на исковата молба /26.09.2022 г./ в размер на **188,57 лв.**;
5. главници за обезщетение за вреди, предизвикани от повреди, замърсявания и липси, дължими на основание чл. 230, ал. 2 ЗЗД и чл. 14, ал. 1 от договора в общ размер на **3041 лв.**, разпределени както следва:

- обезщетение за замяна на неподлежащ на ремонт повреден телевизор на стойност 399 лв.;
- обезщетение за почистване и ремонт на обща стойност 2642,64 лв.

б. договорна неустойка за закъсняло плащане на вреди, предизвикани от повреди, замърсявания и липси, дължими на основание чл. 92 ЗЗД и чл. 16, ал. 1 от договора, за периода от 16.03.2022 г. до датата на исковата молба /26.09.2022 г./ в размер на **955,69 лв., ведно със законната** лихва върху уважените искове, дължими от влизане в сила на съдебното решение до пълното изплащане на сумата.

Ишците, чрез пълномощника си, твърдят в исковата си молба, че след подробни преговори и закупуване на мебели и телевизори, изрично избрани от ответниците, с договор за наем на недвижим имот от 22.12.2020 г. са предоставили на ответниците за временно и възмездно ползване собствения им недвижим имот, находящ се в жилищна сграда в гр. *****, район "*****", ул. "*****" № 47, а именно: апартамент № 56, на пети етаж, със застроена площ от 98,5 кв.м., състоящ се от антре, дневна с трапезария, кухня и балкон, коридор, две стаи, баня и тоалетна. Твърдят, че ответниците са били първите наематели на апартамента и че при предаването последният бил като нов, основно ремонтиран, с луксозни довършителни работи и ново обзавеждане, напълно годен за ползване, като за целта бил съставен приемо-предавателен протокол. Твърдят, че ответниците са заплащали своевременно наемната цена и консумативните разходи, съгласно уговореното в договора, а за периодите март-април 2021 г. и юни-декември 2021 г. плащанията са извършвани с просрочие. Ишците излагат твърдения, че ответниците не са заплатили наемната цена за месеците януари и февруари 2022 г., както и консумативните разходи за месеците ноември и декември 2021 г. и януари 2022 г., включително за електроснабдяване и водоснабдяване, предмет на договора. Твърдят липса на плащане от страна на ответниците на неустойки и лихви за просрочените суми. Твърдят, че сумата по предявените искове, включваща главници и лихви, е в общ размер на **8 269,50 лв.**, дължими на основание неплатени наеми, консумативни разходи и договорни неустойки, обезщетения за липси и повреди, уговорени в договора за наем, сключен между ишците и ответниците на 22.12.2020г.

Твърдят, че след многобройни нарушения от страна на ответниците на вътрешния ред на етажната собственост, някои от които налагащи посещения на органите на МВР, и след множество оплаквания от съседите, отправени към ишците, на 05.11.2021 г. ищецът М. Й. е изпратил на ответника ***** предизвестие за прекратяване на договора, като последният е прекратен от 05.01.2022 г. С изпратеното предизвестие ищецът М. Й. е отправил покана до ответниците да предадат апартамента по реда, уговорен в чл. 15, ал. 1 от договора. Ищецът М. Й. твърди, че на 17.01.2022 г. е получил съобщение, изпратено от ответниците по приложението Месинджър, с което са го уведомили, че напускат апартамента, ключовете за апартамента са оставени вътре в него и входната врата на апартамента е затворена. Ишците твърдят, че на 18.01.2022 г. в апартамента са влезли лица от дружеството, осъществяващо поддръжка на апартамента - "*****" ЕООД, ЕИК *****, като сочат, че при посещението са установени липси, увреждания и многобройни замърсявания, за което е съставен протокол. Твърдят, че на основание чл. 3, ал. 2 от договора, ответниците дължат наемна цена до връщане на апартамента в държане на ишците в уговореното в договора състояние. Твърдят, че са били налице следните силни замърсявания, които според тях не подлежат на отстраняване с обичайното непрофесионално почистване, а именно: силно замърсяване на места във фугите на гранитогреса по пода в дневната; петна по мебели; силно замърсени котлони и готварска фурна; множество петна по стените в антрето, коридора и втората стая; натрапчив мирис на цигарен дим в антрето, коридора и дневната, въпреки че единият от прозорците в дневната бил оставен отворен; петна и козина по триместен диван и кресло Икеа; множество петна по еднолицев матрак Икеа 160x200 см.; петна по завесите. Твърдят увреждания, изразяващи се в запушен с втвърден материал сифон на балкона и неработещ LED телевизор Turbo-x-43 на

стойност 399 лв. с пукнатини по екрана, предизвикани от множество удари, за които впоследствие е установено, че не подлежат на ремонт. Твърдят липси от апартамента – стъкло и черчевата към него от интериорната врата на дневната. Ищецът М. Й. излага твърдения, че на 11.03.2022 г. за почистването, ремонта на апартамента и привеждането му във вида, в който е бил предаден на ответниците, е заплатил на “*****” ЕООД сума в размер на 2642,64 лв. Твърди, че на същата дата - 11.03.2022 г. е изпратил по имейл покана до ответниците, като с нея е отправил и предложение да заплатят част от дължимите от тях суми, като е уточнил, че при плащане до 15.03.2022 г. предлага да се откаже от претенциите си за лихви и неустойки. Ищите излагат твърдения, че до момента на предявяване на исковата молба никой от тях не е получил каквото и да било плащане от ответниците на сумите, подробно индивидуализирани по основание и размер в исковата молба. Претендират заплащане на законна лихва върху уважените искове, считано от влизане в сила на съдебното решение до окончателното изплащане на сумите. Претендират разноски.

Ответникът *****, чрез назначения му от съда особен представител по реда на чл. 47, ал. 6 от ГПК – адв. Т. З. - САК, е представил в срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове като неоснователни и недоказани. Оспорва апартаментът да е предаден с посочените в исковата молба мебели и телевизори, като твърди, че това не се установява нито от представения с исковата молба приемо-предавателен протокол, нито от водената кореспонденция между страните, поради което смята ищцовите претенции за липси и повреди за неоснователни. Сочи, че разпечатките от интернет сайтове не представляват годни доказателства по смисъла на ГПК. Твърди, че представените с исковата молба писмени доказателства не подкрепят твърденията на ищите за несвоевременно заплащане от страна на ответниците на наемната цена и консумативни разходи за периода март-април 2021 г. и юни-декември 2021 г., както и за неплащане на наемната цена за месеците януари и февруари 2022 г. Сочи, че леките закъснения в плащанията на наемната цена за периода април-декември 2021 г. по никакъв начин не са увредили наемодателите. Излага твърдения за дължимост на наемна цена и режимни разходи за месец януари 2022 г., но единствено за периода 01.01.2022 г. – 17.01.2022 г. (датата на напускане на апартамента от ответниците и предаване на същия на ищите), като се позовава на чл. 3, ал. 1 от договора, където е уговорено, че плащане се дължи до датата на връщане на обекта в държане на наемодателите. Оспорва дължимостта на наемна цена и режимни разходи за месец февруари 2022 г., като в допълнение се позовава и на липсата на валидно договорно отношение между страните за този месец. Сочи, че с уведомлението от ищите от 05.11.2021 г. относно прекратяване на договора с двумесечно предизвестие, договорът е прекратен на 05.01.2022 г. Оспорва твърденията на ищите за неплащане от страна на ответниците на консумативни разходи за месеците ноември и декември 2021 г., и януари 2022 г., като излага подробни съображения във връзка със системно надплащане от ответниците на цените за изразходваните от тях ток и вода. Твърди, че за месец ноември ответниците не само са платили консумативните разходи за апартамента, но и са ги надплатили. Твърди още, че с надплатените суми могат да се покрият изцяло задълженията за комунални услуги за месец декември 2021 г. и за дължимите наем и режимни разходи за периода от 01.01.2022 г. до 17.01.2022 г., като навежда възражение за прихващане. Твърди, че посочените в исковата молба замърсявания по апартамента се дължат на нормалната му употреба, поради което и на основание чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от договора, отстраняването им следва да бъде за сметка на наемодателите. Относно козината, обръща внимание, че в чл. 10 от договора страните изрично са уговорили и наемодателите са се съгласили ответниците да отглеждат малко куче в апартамента. Оспорва цената, платена от ищите за почистване и ремонт на апартамента, като навежда твърдения за силното ѝ завишаване и несъответствие с пазарните цени за подобен род услуги. Твърди, че въпреки, че съгласно чл. 231, ал. 1 ЗЗД дребните поправки са за сметка на наемателя, страните са уговорили друго, предвид диспозитивния характер на посочената

разпоредба. Сочи, че съгласно чл. 6, ал. 1 от договора, при прекратяване на договора имотът се предава във вида, в който наемателите са го получили, но като се отчете нормалната амортизация вследствие на ползването, поради което смята, че наемателите са били освободени от отговорност за поправяне на онези вреди, които са резултат от обикновената амортизация от ползването на имота.

Твърди, че за месец януари 2022 г., наемната цена, която се дължи от ответника е общо в размер на 589,56 лв. единствено за периода от 01.01.2022 г. до 17.01.2022 г., като прави възражение за прихващане на посочената сума от надплатените от наемателите суми за използвани комунални услуги. Във връзка с режийните разходи за месец декември 2021 г. и за периода от 01.01.2022 г. до 17.01.2022 г. прави възражение за прихващане с надплатените от наемателите суми за използвани комунални услуги в периода януари-ноември 2021 г. Навежда възражение за нищожност на клаузата на чл. 16, ал. 1 от договора, като противоречаща на добрите нрави и предполагаща отнапред обогатяване на наемодателите, като се позовава на Постановление № 426 от 18 декември 2014 г. на МС за определяне размера на законната лихва по просрочени парични задължения и на Решение № 28 от 20.01.2021 г. по въззивно търговско дело № 2289 от 2020 г. на Апелативен съд – *****, 6-ти търг. състав.

По иска с правна квалификация чл. 228 ЗЗД за заплащане на наемна цена в тежест на ишците е да докажат валидно възникнало наемно правоотношение между страните, елемент от съдържанието на което е задължението на ответника за заплащане на наемна цена, свързана с ползването на вещта в претендирания размер, както и че ответникът е ползвал наетия имот в исковия период. В тежест на ответника и при доказване на горните факти е да докаже положителния факт на погасяване на дълга - плащане на дължимите суми в срок.

По исковете с правна квалификация чл. 92, ал. 1 ЗЗД за заплащане на договорна неустойка, ишците следва да докажат наличието на изрична клауза за неустойка по договора и настъпване на предвиденото в нея основание за заплащане – неизпълнение на конкретното задължение, изразяващо се в конкретния случай в забавено изплащане на наемна цена, режийни разходи и обезщетения за вреди. При установяване на фактическия състав на вземанията, в тежест на ответника е да докаже, че е заплатил претендираните неустоечни задължения.

По иска с правна квалификация чл. 232, ал. 2 ЗЗД за заплащане на режийни разходи в тежест на ишците е да докажат валидно възникнало наемно правоотношение между страните, по силата на което ишците са предали на ответника държането на процесния имот и за ответника е възникнало задължението за заплащане на наемна цена и консумативни разходи за изразходваната електрическа енергия, вода и режийни разходи за общите части на сградата в претендираните размери за посочените периоди. В тежест на ответника и при доказване на горните факти е да докаже положителния факт на погасяване на дълга - плащане на дължимите суми в срок.

По иска с правна квалификация чл. 233, ал. 1, изр. 2 ЗЗД за заплащане на обезщетение за причинени имуществени вреди, предизвикани от повреди, липси и замърсявания, ишците следва да докажат факта на наемната връзка, че вредите са настъпили в претендираните периоди, както и техния размер – стойността на повреденото, извършените разходи по почистване и ремонт. Ответникът следва да докаже, че вредата е причинена от случайно събитие или като резултат от действията на трето лице, като сам той е положил дължимата и практически възможна според обстоятелствата грижа на добър стопанин. С оглед оборимата презумпция, установена в чл. 233, ал. 1, изр. 4 ЗЗД, че до доказване на противното се предполага, че вещта е била приета в добро състояние при сключване на договора за наем, то в тежест на ответника е да обори тази презумпция.

По наведените в писмения отговор възражения за прихващане, в тежест на ответника е да докаже плащането на процесните суми, а в тежест на ишците – наличието на основание

за тяхното получаване, съответно задържане.

По направеното от ответника възражение за прогласяване на нищожност на неустоечната клауза поради накърняване на добрите нрави, в тежест на ответника е да докаже твърдяното накърняване на добрите нрави.

УКАЗВА на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

ПРИКАНВА страните към спогодба, в който случай половината от внесената държавна такса се връща на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощени за целта процесуални представители, за които следва да се представи надлежно пълномощно.

УКАЗВА на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван способът медиация. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерство на правосъдието.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____