

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 17995

гр. София, 25.04.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 113 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и пети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ИЛИНА В. ЗЛАТАРЕВА**
МИТЕВА

като разгледа докладваното от **ИЛИНА В. ЗЛАТАРЕВА МИТЕВА**
Гражданско дело № 20231110160156 по описа за 2023 година

Производството по делото е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба от „ФИРМА“ ООД срещу „ФИРМА“ ЕООД.

В срока по чл. 131 ГПК от ответника е постъпил отговор на исковата молба, с който предявените искове се оспорват като частично неоснователни.

Ищецът е представили писмени доказателства, като всички те са допустими, относими и необходими за правилното решаване на повдигнатия пред съда правен спор, поради което следва да бъдат приети по делото.

Като относими, допустими и необходими следва да се уважат и доказателствените искания на ищеца изслушване на съдебно-счетоводна експертиза и на ответника за техническа такава. Към задачите към първата следва да се включи и отговорът на въпроса, поставен от ответника.

На основание чл. 101 ГПК на ищеца се следват указания да приведе доказателствените си искания по чл. 192 ГПК в съответствие с изискването за форма на процесуалния закон.

Следва да се допуснат поисканите от ответника гласни доказателства чрез разпита на един свидетел при режим на довеждане.

Делото следва да се насрочи за разглеждане в открито съдебно заседание.

На основание чл. 140, ал. 3 ГПК с настоящето определение съдът съобщава на страните проекта си за доклад по делото.

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

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **04.06.2024 г.** от **10,20 ч.**, за когато да се призоват страните, като им се връчи препис от настоящето

определение, а на ищеца да се връчи и препис от отговора на исковата молба.

ПРИЕМА приложените към исковата писмени доказателства по делото.

УКАЗВА на основание чл. 101, ал. 1 вр. с чл. 192 ГПК на ищеца да обективира исканията си в нарочни писмени молби до съответното трето лице, като при неизпълнение съдът ще приложи последиците, разписани в чл. 101, ал. 3 ГПК.

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-счетоводна експертиза по задачите, формулирани от ищеца в исковата молба и от ответника в отговора при депозит в размер на 600 лв., от които 500 лв. вносими от ищеца и 100 лв. от ответника в едноседмичен срок от съобщението.

НАЗНАЧАВА за вещо лице В. С. С.

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-техническа експертиза по задачите, формулирани в отговора на исковата молба, при депозит в размер на 600 лв., вносим от ответника в едноседмичен срок от съобщението.

НАЗНАЧАВА за вещо лице В. Б.

Вещите лица да се призоват след представяне на доказателства за внесен депозит.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпита на един свидетел при режим на довеждане на ответника за установяване на ползването на единия от наетите обекти за периода от 16.12.2022г. до 20.01.2023г.

ОПРЕДЕЛЯ срок по смисъла на чл. 158 ГПК за събиране на допуснатите гласни доказателства до края на първото открито съдебно заседание по делото.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД, както следва:

Производството по делото е образувано по искова молба на „ФИРМА“ ООД срещу „ФИРМА“ ЕООД, с която при условията на обективно съединение за предявени осъдителни искове по чл. 59 ЗЗД за сумата от **7073,96 лв.** - платени без основание консумативни разходи за доставена ел. енергия и питейна вода до наети обекти за периода от 01.01.2020г. до 30.11.2022г. и по чл. 55, ал.1 предл. трето ЗЗД за сумата от **338,26 лв.** - платен на отпаднало основание депозит по прекратен договор за наем, ведно със законната лихва върху двете главници от датата на исковата молба до окончателното плащане.

Ищецът твърди, че по силата на договор за наем №*****г., прекратен с едностранно едномесечно предизвестие от ответника, считано от 30.11.2022г. между страните било налице облигационно правоотношение с предмет две отделни помещения, обозначени като петно 72+1+6 и петно 72+1/Ф. Съгласно чл. 4/2/ и чл. 11 от договора ищецът в качеството му на наемател поел задължение да плаща на ответника като наемодател наред с дължимата се наемна цена и консумативните разходи за вода и ток по показания на измервателните уреди съгласно издадена фактура. Излага, че плащал регулярно начислените му консумативни разходи по фактурите, издадени от ответника, до момента, в който установил, че ответникът без основание начислява суми над действително платените на съответния комунален доставчик. Това довело до влошаване в отношенията между страните и прекратяване на договора за наем едностранно с предизвестие от ответника, считано от 30.11.2022г. Ищецът признава, че продължил да ползва наетите помещения, при което на 01.12.2022г. ответникът спрял електричеството и влязъл във владение на помещението петно 72+1+6. Твърди, че след тази дата не е имал достъп до обекта, а всичките му движими вещи били преместени в другия обект -петно 72+1/Ф, който опразнил на 20.01.2023г. Твърди, че по силата на чл. 20 от договора дължал на наемодателя обезщетение за неопразването на наетите помещения след прекратяване действието на договора за наем в двоен размер на наемната цена за периода от 01.12.2022г. до 16.12.2022г. за петно 72+1+6 и до 20.01.2023г. за петно 72+1/Ф в общ размер на 500 лв. Върху обезщетението не се дължал ДДС. Прави изявление за прихващане с вземане, което имал към наемодателя за платени депозити по

договора за наем в размер на общо 838,26 лв. При така изложените фактически твърдения отправя искане към съда за присъждане на съдебно предявените вземания. Претендира законна лихва и разноски.

Ответникът „ФИРМА“ ЕООД в срочно депозиран отговор на исковата молба оспорва предявените искове като частично неоснователни. Признава иска за невъзстановен депозит до сумата от 62,76 лв. Не оспорва, че между страните е възникнало и съществувало до 30.11.2022г. облигационно правоотношение с източник договор за наем с твърдяното от ищеца съдържание. От формулировката на чл. 4. ал. 2 от договора, обаче, не следвало задължение на наемодателя да фактурира консумативните разходи за имота по цени на доставчика на комуналната фактура. Излага, че цитираната разпоредба вменявала задължение за наемателя да заплаща консумативните разходи съобразно измереното и остойностено по цени на наемодателя, които отчитали значителните загуби във вътрешно преносните мрежи и съоразженията, монтирани за тази цел на голямата територия на притежаваните от него терен и стокова борса, в рамките на които се отдавали под наем значителен брой помещения. В тази връзка сочи още, че загубите следвали и от необходимостта получавания електрически ток на средно напрежение да се преобразува в ток с ниско напрежение, с какъвто се захранвали отделните обекти. Освен това за осигуряване нормалната стопанска дейност и охрана на обектите било монтирано външно осветлени около отделните помещения и във вътрешните улици. Наред с това поддържа, че публично оповестените цени за доставката на ел. енергия и питейна вода били неотнормирани, защото в случая доставките се извършвали по цени за промишлени, а не за битови абонати. Твърди, че за определяне цената на консумативните разходи била издадена Заповед № *****г., като с регулярните плащания по фактурите за ел. енергия и вода ищецът признавал дължимостта и размера на вземанията, начислени от ответника. Доколкото наемателят не опразнил наетите помещения от вещите си и за двете такива неустойката по чл. 20 от договора се дължала до 20.01.2023г., като ДДС следвало да се начисли върху еднократния размер на наемната цена, която била включена като компонент в изчислението ѝ. При така изложените съображения иска от съда да отхвърли предявения иск за консумативните разноски изцяло, а иска за невъзстановения депозит за разликата над 62,76 лв. до пълния предявен размер. Претендира разноски.

В тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 59 ЗЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване твърдяното имуществено разместване с плащането на сумата от 7073,96 лв. на ответника, а в тежест на ответника е да докаже основанието за получаването ѝ.

По иска с правно основание чл. 55, ал.1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже е да докаже съществуването на твърдяното валидно облигационно правоотношение по договора за наем и прекратяването му, както и платеният депозит, а в тежест на ответника е да докаже наличието на основание за задържането му.

Във връзка с направеното възражение за прихващане в тежест на ищеца е да докаже опразването на наетите помещения, а в тежест на ответника е да докаже наличието на валидно неустойечно съглашение и размера му.

СЪДЪТ отделя като безспорни и ненуждаещи се от доказване в отношенията между страните съществуването и прекратяването на наемното правоотношение с твърдяното от ищеца съдържание считано от 30.11.2022г.; обстоятелството, че ищецът е плащал консумативните разноски за ел. енергия и питейна вода по фактури, издавани от ответника, за целия срок на договора; обстоятелството, че платените от ищеца депозити по договора за наем са на обща стойност 838,26 лв., както и окончателното опразване на наетите помещения на 20.01.2023г.

Препис от настоящото определение, в което е обективиран проектът за доклад по делото, да се връчи на страните, а на ищеца да се връчи и препис от постъпилия отговор на

исковата молба.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____