

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 17353

гр. София, 22.04.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 50 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и втори април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ДЕСИСЛАВА ИВ. Т.А

като разгледа докладваното от ДЕСИСЛАВА ИВ. Т.А Гражданско дело № 20231110163541 по описа за 2023 година

като разгледа докладваното на 19.04.2024 г. гр. дело № 63541/2023 г. по описа на Съда, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 140 от ГПК.

Предявени са осъдителни иски от „.....“ ЕООД срещу Д. Ц. Ц. и С. А. И. с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. II от ЗЗД, чл. 82, ал. 1 от ЗЗД и чл. 232, ал. 2, пр. II от ЗЗД за солидарно заплащане на сумата 6027,57 лева - главница, представляваща обезщетение за вреди - разходи за ремонт и почистване, причинени през време на ползване до 11.04.2023 г. на недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „.....“ №25А, вх. Б, ап. №20, съгласно Договор за наем от 16.03.2021 г., с Допълнително споразумение №1/23.02.2022 г., ведно със законна лихва от 17.11.2023 г. до окончателното ѝ изплащане; сумата 1200,00 лева - главница, представляваща обезщетение за пропуснати ползи от неспазено предизвестие по чл. 3.1. от договора; сумата 74,72 лева - главница, представляваща сбор от неплатени консумативни разноски за наетия имот - 21,90 лв. за доставка на ВиК услуги за м.04.2023 г., и 52,82 лв. за доставка на газ за м.04.2023 г.;

Твърди се, че ищецът, като наемодател, и ответниците, като наематели, са сключили договор за наем на недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „.....“ №25А, вх. Б, ап. №20, със срок за ползване до 29.03.2023 г., по доп. споразумение от 23.02.2022 г. Ищецът като наемодател е изпълнил точно задълженията си и предал в отлично състояние, без забележки, държането на имота, с приемателен опис. Сочи, че на осн. чл. 3.1 от договора, за прекратяване на договора, страна, която желае прекратяването следва да отправи едномесечно писмено предизвестие, като преди да се върнат ключовете следва да се състави двустранен предавателен опис. Имотът е ползван през периода 28.03.2021-11.04.2023 г., като след 29.03.2023 г. наемодателят не се е противопоставил, при което наемното съглашение било без определен срок. Твърди се, че без известие, наемателите са напуснали имота, не са предали ключовете на наемодателя, а на портиер в сградата, и не е съставен предавателен протокол. Имотът е оставен в изключително лошо състояние, с множество щети, поради което ищецът е сторил разноски за ремонт и почистване - общо 6028,57 лв., чието възстановяване претендира; както и обезщетение за пропуснати ползи от неспазеното предизвестие по чл. 3.1. от договора; както и консумативните разноски за времето на ползването. Последните възлизат на сумата 1274,72 лв., от които непогасени са 21,90 лв. за доставка на ВиК услуги за м.04.2023 г., и 52,82 лв. за доставка на газ за м.04.2023 г.; останалите са покрити с дадения

депозит от 1200 лв. Пояснява, че на осн. чл. 7.6 от договора наемателите отговарят солидарно за изпълнението на договора.

Ответната страна в срока за отговор на искова молба оспорва исковете като недоказани, по основание и размер, по съображения, че договорът не е развален или прекратен; наемодателят е извършил самоуправни действия, доколкото без съгласие на наемателя е влязъл в имота; без да покани наемателя да върне държането, в негово отсъствие е нахлул в имота, и унищожил доказателства; поддържа, че през време на наемното правоотношение наемателят не задължен да ползва имота, а изнасянето на вещи не е равнозначно на прекратяване; оспорва наемателите да са нанесли щети в наетия от тях имот; оспорва удостовереното в констативния протокол за оглед; не са давали съгласие за ремонт на "мними" повреди; оспорват иска по чл. 82 от ЗЗД като недоказан, а и договорът за наем не е прекратен, за да се дължи предизвестие. С отговор на искова молба е предявен насрещен иск, по който е производството е прекратено с Определение №12059/2024 г., влязло в сила.

Доказателствената тежест в производството се разпределя, както следва: по искан по чл. чл. 233, ал. 1, изр. II от ЗЗД ищецът трябва да установи сключен между страните договор за наем, както и че е предал държането на наемната вещ на ответника, през време на ползването на наетата вещ са причинени от наемателя процесните щет и по чл. 232, ал. 2, пр. II от ЗЗД и начислените консумативни разноси; размер на исковете; по иска по чл. 82 от ЗЗД - неизпълнение на договорно задължение от страна на ответника, в т.ч. наемното съглашение е преустановено; настъпването на имуществени вреди от вида пропуснати ползи, и причинна връзка между виновното неизпълнение на договорното задължение и настъпването на вредоносен резултат. Тези обстоятелства подлежат на установяване от ищеца, за което се указва, че не сочи доказателства. При установяване на тези обстоятелства ответникът следва да докаже, че има основание да задържи полученото или е заплатил/върнал паричното вземане, за което се указва, че не сочи доказателства.

Съдът, като взе предвид становищата на страните, на осн. чл. 146, ал.1, т. 3-4 от ГПК, обявява за безспорно и ненуждаещо се от доказване, че между страните е сключен Договор за наем от 16.03.2021 г., с Допълнително споразумение №1/23.02.2022 г.

Представените от ищеца документи са допустими и относими, като ответната страна не изпълни в срок указанията, дадени с Разпореждане №20167/2024 г., поради което общото оспорване за истинност не следва да се разглебда; като следва да се отчете, че приложените към искова молба документи са заверени по реда на чл. 32 от ЗА, поради което искането по чл. 183 от ГПК да се представят в оригинал следва да се остави без уважение. Искането по чл. 164 от ГПК на ищеца е допустимо и относимо.

Предвид горното, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

УКАЗВА на ищеца, в едноседмичен срок от получаване на съобщението да отстрани противоречието между общия размер на разноските за ремонт и почистване, посочен в петитум на искова молба, и аритметичния им сбор в обстоятелствена част на искова молба; и посочи окончателно каква сума претендира. При неизпълнение искова молба подлежи на връщане по иска с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. II от ЗЗД.

ПРИЕМА проект за доклад по делото, съобразно обстоятелствената част на определението.

УКАЗВА на страните да изложат становището си по дадените указания и проект за доклад по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия

в срок най-късно в насроченото открито съдебно заседание. Ако в изпълнение на предоставената им възможност страните не направят доказателствени искания, те губят възможността да сторят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 от ГПК.

ДОПУСКА за приемане представените по делото документи като писмени доказателства.

ОСТАВЯ без уважение искане по чл. 183 от ГПК на ответниците.

ДОПУСКА до разпит двама свидетели на ищеца, при режим на довеждане, за датата на насроченото съдебно заседание. **УКАЗВА** на страната, че ако не се води свидетел в с.з., съдът ще отмени, на основание чл. 253, вр. чл. 158 ГПК, определението за допускане разпита и делото ще се гледа без това доказателство.

УКАЗВА на страните, че съгласно чл. 237 ГПК, когато ответникът признае иска, по искане на ищеца съдът прекратява съдебното дирене и се произнася с решение съобразно признанието, както и че признанието на иска не може да бъде оттеглено. Съгласно чл. 238 ГПК, ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу ответника или да оттегли иска. Ответникът може да поиска прекратяване на делото и присъждане на разноски или постановяване на неприсъствено решение срещу ищеца, ако той не се яви в първото заседание по делото, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие. Неприсъственото решение не подлежи на обжалване.

НАПЪТВА страните за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност, а именно: медиация и други способи за доброволно уреждане на спора, като им **УКАЗВА**, че: 1. При приключване на делото със спогодба на основание чл. 78, ал. 9 ГПК половината от внесената държавна такса се връща на ищеца и че съгласно чл. 234, ал. 3 от с.з. съдебната спогодба има значението на влязло в сила решение и не подлежи на обжалване пред по-горен съд; 2. Медиацията е доброволна и поверителна процедура за извънсъдебно разрешаване на спорове, при която трето лице – медиатор помага на страните сами да постигнат споразумение. Съгласно чл. 18, ал. 1 Закона за медиацията споразумението има силата на съдебна спогодба и подлежи на одобрение от районните съдилища в страната. Списък на медиаторите по Единния регистър е общодостъпен на интернет-сайта на Министерство на правосъдието. Към Софийски районен съд действа Програма „Спогодби”, която предлага безплатно провеждането на медиация и е отворена за всички страни по висящи граждански дела в СРС. Информация за Програма „Спогодби” можете да получите в Центъра за спогодби и медиация в гр. София, бул. „Цар Борис III” № 54, ет. 2, ст. 204, тел.02/ 8955423; ел. адрес: spogodbi@srs.justice.bg.

УКАЗВА на страните, че ако неоснователно причинят отлагане на делото, понасят независимо от изхода му разноските за новото заседание и заплащат глоба на основание чл. 92а ГПК в размерите по чл. 91 от ГПК.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **10.06.2024 година от 10,10 часа**, за които дата и час да се призоват страните чрез пълномощник.

ДА СЕ ВРЪЧИ препис от определението на страните, като на ищеца и препис от отговор на искова молба, като за процесуална икономия служебно се изготви.

Съдия при Софийски районен съд: _____