

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 5485

гр. София, 03.02.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 142 СЪСТАВ, в закрито заседание на трети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: СИЛВИЯ Г. НИКОЛОВА

като разглежда докладваното от СИЛВИЯ Г. НИКОЛОВА Гражданско дело № 20221110136581 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 140 от *Гражданския процесуален кодекс* (ГПК).

Образувано е по предявени от „.....“ ЕООД (А1), ЕИК ., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „.....“ № 1, представлявано от юрисконсулт, против Етажна собственост находяща се в гр. София, ул. „Димитър Шишманов“ № 9, представлявана от Анелия Костова Драганова - Бойчева, обективно кумулативно съединени иски за осъждане на ответника да заплати на ищеца следните суми: **2 768,63 лв.**, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди от неизпълнение на ответника на задълженията му по чл. 12, ал.1, ал.2, ал.3 и чл. 13 от сключения между страните договор за наем от 21.02.2007 г. за периода от 18.10.2021г. до 17.02.2022г., която сума представлява сбора от месечните такси, които абонатите, прекратили предсрочно договорите си за услуги поради липса на услуга и/или предоставянето на такава с влошено качество, биха заплатили до края на срока на договорите си; **3 257,14 лв.**, представляваща обезщетение за неизпълнение на задължението на ответника по сключения между страните договор за наем от 21.02.2007 г. за осигуряване на достъп и необезпокоявано ползване на наетата вещ за периода от 18.10.2021г. до 17.02.2022г.

Доказателствени искания, заявени в исковата молба, са да бъдат приети като доказателства по делото приложените към исковата молба писмени доказателства, както и да бъдат допуснати двама свидетели при режим на довеждане на страната на ищеца.

С Разпореждане от № 93155/27.07.2023 г. съдията докладчик, след като е извършил проверка за редовност на исковата молба /чл. 129 от ГПК/ и допустимост на предявените с нея иски, в съответствие с чл. 130 от ГПК, на основание чл. 131 от ГПК е постановил препис от исковата молба да се изпрати на ответника с указание, че

в едномесечен срок може да подаде писмен отговор, отговарящ на изискванията на чл. 131, ал. 2 от ГПК.

Изпратеното съобщение до ответната страна е връчено на 15.08.2023 г. на ответника.

Видно от материалите по делото, в указания едномесечен срок е депозиран писмен отговор по подадената искова молба.

Ответникът прави искане да бъдат приети като доказателства по делото приложените към отговора писмени документи и да бъдат допуснати до разпит двама свидетели при режим на довеждане на страната на ответника.

По допустимостта: ☐

Съдът намира, че предявените искове са допустими и следва да бъдат разгледани. При проверка на исковата молба съдът констатира, че при наличието, както на процесуални предпоставки, така и на материалните условия, надлежно е упражнено правото на иск, поради което делото следва да се насрочи за разглеждане в открито съдебно заседание с призоваване на страните, като им бъде съобщен проект на доклад по делото. ☐

По доказателствата:

Писмените доказателства, представени с исковата молба и отговора на исковата молба са допустими, относими към фактите от значение за предмета на доказване по делото и са необходими за установяването им, поради което съдът счита, че следва да бъдат приети и приложени по делото.

Искането на страните за събиране на гласни доказателствени средства е основателно, като на основание чл. 159, ал. 2 ГПК на страните следва да бъде допуснат по един свидетел за установяване на посочените в исковата молба, съответно в отговора на исковата молба обстоятелства.

На ищеца следва да бъдат дадени указания в едноседмичен срок от получаване на съобщението да конкретизира претенцията си за пропуснати ползи, като посочи договорите, които са прекратени, както и дължимата такса по всеки един от договорите за процесния период, като при неотстраняване на нередовностите в срок исковата молба ще бъде върната в тази част.

На основание чл. 140, ал. 3 от ГПК страните следва да бъдат напътени към медиация и постигане на спогодба за решаване на делото.

Водим от горното и на основание чл. 140, ал. 1-3 от ГПК, във връзка с чл. 146 от ГПК, съдът ☐

ОПРЕДЕЛИ:

УКАЗВА на ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението да конкретизира претенцията си за пропуснати ползи в общ размер на 2 768,63 лв., като посочи договорите, които са прекратени, както и дължимата такса по всеки един от договорите за процесния период, като му **УКАЗВА**, че при неотстраняване на нередовностите в срок исковата молба ще бъде върната в тази част.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 14.03.2024г. от 10.30ч, за която дата и час да се призоват страните.□

На основание чл. 140, ал. 3 от ГПК, във връзка с чл. 146 от ГПК, съдът **СЪОБЩАВА НА СТРАНИТЕ** проект на **ДОКЛАД ПО ДЕЛОТО**:□

- обстоятелства, от които произтичат претендираните права от ищеца:

Ищецът твърди, че между страните е налице договор за наем от 21.02.2007г., по силата на който ищецът, като наемател, ползва преградена площ от шест квадратни метра от помещение - бивша абонатна станция, находяща се в жилищна кооперация с адрес гр. София, кв. „Витоша“, улица “Димитър Шишманов” № 3 (понастоящем ул. “Димитър Шишманов” № 9), за монтиране и използване на телекомуникационни съоръжения, както и правото да инсталира и ползва необходимото за функциониране на съоръженията оборудване на покривното пространство на същата сграда, срещу наемна цена в размер на 409 евро на месец, която съгласно чл. 5, ал. 1 от договора се актуализирала ежегодно с обявеният от НСИ положителен индекс на инфлация за предходната година. Сочи, че с Анекс от 22.04.2015г. срокът на договора бил удължен до 21.04.2023г. Излага, че до 2021г., договорът бил надлежно изпълняван от страните, като през 2021г. наемодателят започнал да претендира увеличение на наемната цена. Излага, че на 28.06.2021 г. в нарушение на договореностите между страните, ответникът едностранно променил наемната цена на 600 евро на месец, а с писмо от 18.10.2021 г. ответникът ограничил и достъпа на ищеца до наетата площ, с което е нарушил задължението си по наемния договор за осигуряване на несмущавано ползване на наетата вещ. Твърди, че ответникът не е изпълнил и задълженията си по чл. 12, ал.1, ал.2, ал.3 и чл. 13 от договора за наем - да осигури необезпокоявана експлоатация на оборудването в имота, да се въздържа от действия, които пречат или застрашават функционирането на съоръжението и да осигури постоянен и свободен достъп с оглед осигуряване на поддръжка, контрол и навременно отстраняване на възникнали повреди. Сочи, че в резултат на посоченото неизпълнение, ищецът не можал да отстрани възникнал технически проблем, поради което за периода от 29.11.2021г. до 17.02.2022г. приемо-предавателната станция на ищеца не е работела. В резултат на посоченото, клиенти на А1 прекратили договорите си с дружеството, което довело до претърпяване от ищеца на пропуснати ползи в размер на 2768,63 лв.,

изчислена по месечната абонаментна такса на съответния абонат, умножена по месеците до края на обвързващия срок на договора на този абонат. Излага още, че за периода от 18.10.2021г. до 17.02.2022г. е заплатил наемна цена в размер на 3257,14 лв., като въпреки това наетата вещ не е била на разположение за ползване от наемателя. Ето защо предявява настоящите иски, като претендира и разноси по производството.

ВЪЗРАЖЕНИЯ на ОТВЕТНИКА:

В законоустановеният срок, ответникът е депозирал писмен отговор, с който оспорва предявените иски по основание и размер. Не оспорва, че между страните е налице договор за наем от 21.02.2007г. с посоченото в исковата молба съдържание, като твърди, че от 21.02.2022 г. между страните действал нов договор за наем, с анекс към него от 20.01.2023 г., по който и двете страни изпълнявали насрещните си задължения. Оспорва ищецът да е претърпял пропуснати ползи в претендирания размер, доколкото твърди, че качеството на предлаганата от ищеца услуга не било влошено. Оспорва да е ограничил достъпа на ищеца до наетия имот, като твърди, че ищецът е този, който е нарушавал задълженията си по договора, като без съгласието на наемодателя, монтирал на покрива на сградата слънчев панел, който използвал изцяло за свои нужди. Твърди още, че в нарушение на договора, монтираните съоръжения към базовата станция на покрива били дублирани с други подобни съоръжения в услуга на трети лица. Ищецът нарушил и задължението си по чл. 5, ал. 2 от договора за актуализиране на наемната цена с годишния инфлационен индекс на НСИ, което било извършено със 7-годишна забава през 2015 г. и през 2022 г. Ето защо моли за отхвърляне на предявените иски, като претендира и разноси по производството.

- правна квалификация - предявените иски са с правно чл. 79, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 228 ЗЗД и чл. 79, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 82 ЗЗД;

- права и обстоятелства, които се признават – че между страните е налице договор за наем, по силата на който ответникът отдава под наем на ищеца посочената в исковата молба площ.

- обстоятелства, които не се нуждаят от доказване – На основание чл. 146 т. 3 и т.4 ГПК, съдът определя за безспорен и ненуждаещ се от доказване факта, че между страните е налице договор за наем, по силата на който ответникът отдава под наем на ищеца посочената в исковата молба площ;

- разпределение на доказателствената тежест – в тежест на ищеца по иска с правно основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, вр. чл. 228 ЗЗД е да докаже, че валидно е възникнало твърдяното облигационно правоотношение, че ответникът не осигурява безпрепятственото ползване на процесния имот.

По иска с правно основание чл.79, вр. чл.82 ЗЗД: ищецът следва да докаже, че е пропуснал да увеличи имуществото си, макар да са съществували всички изгледи за това и пряката връзка между вредата и неизпълнението на задълженията по чл. 12, ал.1, ал.2, ал.3 и чл. 13 от договора от страна на ответника, размер на претърпените вреди.

В тежест на ответника и при доказване на горните факти е да докаже, че е изправна страна по договора за наем.

- факти, за които страните не сочат доказателства – няма такива;□

На основание чл. 146, ал. 4 вр. С чл.148 от ГПК съдът:

ПРИЕМА като писмени доказателства приложените към исковата молба и отговора на исковата молба документи.

ДОПУСКА на страните по един свидетел при режим на довеждане за установяване на посочените в исковата молба, съответно отговора на исковата молба обстоятелства.

На основание чл. 140, ал. 3 ГПК, **СЪДЪТ НАПЪТВА СТРАНИТЕ КЪМ ПОСТИГАНЕТО НА СПОГОДБА** и към МЕДИАЦИЯ.

УКАЗВА на страните, че медиацията е извънсъдебна процедура за разрешаване на съдебни спорове с участието на страните по делата, техните адвокати и специално обучени за това медиатори. Тази процедура е доброволна за страните и те сами решават как да се разреши спорът им при взаимно приемливи за тях условия, което води до бързо, окончателно, безпристрастно, ефективно и икономично приключване на спора. Отказът на страните да участват в процедура по медиация или непостигането на медиационно споразумение за разрешаване на спора след такова участие, не влияе върху изхода на спора и неговото решаване от съда. □

ПРИКАНВА страните към СПОГОДБА, която същите могат да представят в съдебно заседание в писмен вид и която следва да съдържа обективизираното им съгласие по спорните въпроси, да не противоречи на закона и морала, за да бъде одобрена от съда. При постигането на спогодба, одобрена от съда, производството по делото ще бъде прекратено, като страните ще заплатят в половин размер дължимите се разноски по воденето на настоящото производство – държавна такса, евентуално разноски за вещи лица и др. под., както и ще спестят време и отсъствия от работното си място по повод на явяванията си в съдебни заседания.□

Страните могат да постигнат и извънсъдебна спогодба, като в този случай ще следва да депозират молба за оттегляне на иска и прекратяване на настоящото производство.□

Указва на страните следното:□

В случай, че страната, която живее или замине за чужбина за повече от един

месец, е длъжна да посочи лице в седалището на съда, на което да се връчват съобщенията – съдебен адресат, ако няма пълномощник по делото. Същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. Когато посочените лица не посочат съдебен адресат, всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени /чл. 40 ГПК/. □

Страната, която отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщила по делото или на който веднъж ѝ е връчено съобщение, е длъжна да уведоми съда за новия си адрес. Същото задължение имат законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. При неизпълнение на това задължение всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени /чл. 41 от ГПК/. □

Препис от настоящото определение да се връчи и на двете страни, на ищеца – и препис от отговора на исковата молба, ведно с приложените към тях доказателства.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____