

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 16607

гр. София, 17.04.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 53 СЪСТАВ, в закрито заседание на седемнадесети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ**

като разгледа докладваното от **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ** Гражданско дело № 20231110166774 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 140 ГПК.

Към исковата молба и отговора на исковата молба са представени писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими за разрешаването на правния спор предмет на делото, и приемането им е допустимо.

Ответника е предявил насрещна искова молба.

Следва да се допусне поисканата от ищеца съдебно-оценителна експертиза, както и да се уважи искането за разпит на един свидетел за установяване на посочените в исковата молба обстоятелства.

Следва да се допусне поисканата от ответника съдебно-техническа експертиза.

Следва да бъде допуснато събирането на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели при режим на довеждане на страната на ответника за установяване на сочените в отговора на исковата молба обстоятелства относно състоянието на недвижимия имот преди ремонта и извършените по него подобрения, като на основание чл. 159, ал. 2 ГПК съдът намира, че не е необходим разпитът на трети свидетел за същите обстоятелства на този етап от производството.

Налице са представките за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

О П Р Е Д Е Л И:

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

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-техническа експертиза, която да отговори на формулираните в отговора на исковата молба въпроси.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение и разноски за вещото лице в размер от 350 лева, вносими, вносим от ответника в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице П. В. С.-Я..

ДОПУСКА изготвянето на съдебно-оценителна експертиза, която да отговори на формулираните в исковата молба въпроси.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение и разноски за вещото лице в размер от 350 лева, вносими, вносим от ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение.

ОПРЕДЕЛЯ за вещо лице А. В. Х., тел. *****.

Вещите лица да се уведомят за поставените задачи и да се призват за откритото съдебно заседание след представяне на документи за внесения депозит.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпит на двама свидетели на страната на ответника при режим на довеждане за установяване на сочените в отговора на исковата молба обстоятелства при условията на чл. 159, ал. 2 ГПК.

Определя възнаграждение в общ размер на 200 лв. - по 100 лв. за всеки, вносимо от ответника в едно седмичен срок.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства на ищеца чрез разпит на един свидетел като му указва най - късно до о.с.з. да посочи неговите имена и адрес за призоваване.

Определя възнаграждение в размер на 100 лв., вносимо от ищеца в едно седмичен срок.

НАСРОЧВА делото за разглеждане в съдебно заседание на 22=05= 2024 г. от 14 30 часа, за когато да се призват страните.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение, а на ищеца – препис от депозирания от ответника отговор на подадената искова молба.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТОДОКЛАД както следва:

Предявени са осъдителни иски на основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД и чл. 232, ал. 2 ЗЗД, с които се иска да се осъди ответника „АЙ УРДОВИ“ ЕООД, ЕИК: 205587678, да заплати на „СНЕЖИ 83“ ЕООД, ЕИК: 201080558, сумата от 17, 550.00 лева - представляваща дължимо обезщетение за причинени имуществени вреди от лица, действащи от името и за сметка на „АЙ УРДОВИ“ ЕООД при ползване на нает търговски обект, представляващ самостоятелно заведение, състоящо се от търговска зала, лятна градина с обща площ 80 кв.м., находящ се на адрес: гр. София, кв. „Овча купел“ ул. 747 № 5, изразяващи се в унищожаване и повреждане на имущество на ищеца през периода 27.03.2019 - 01.06.2023 г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба, както и сумата от 1,082.16 лева, представляваща платена сума за разходи за питейна вода и електрическа енергия, потребени от ответника по време на действието на договор за наем от 27.03.2019 г. самостоятелно заведение, състоящо се от търговска зала, лятна градина с обща площ 80 кв.м., находящ се на адрес: гр. София, кв. „Овча купел“ ул. 747 № 5, дължими за периода май - юни 2023 г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба.

Ищецът твърди, че на 27.03.2019 г. с ответника е сключил договор за наем, съгласно който ищецът, в качеството си на наемодател, предоставил на ответника, в качеството му на наемодател, за временно и възмездно ползване самостоятелен обект - самостоятелно заведение, състоящо се от търговска зала, лятна градина с обща площ 80 кв.м., находящ се на адрес гр. София, кв. „Овча купел“ ул. 747 № 5. Посочва, че съгласно пет отделни анекса към договора за наем, срокът на договора и възнаграждението са били периодично изменяни като ответникът е държал имота до 01.06.2023 г., когато договорът е прекратен поради изтичането му. Ищецът поддържа, че след получаването на обекта са констатирани редица увреждания, причинени виновно от наемателя, както следва: дистанционно на телевизор на

стойност 50 лева; два броя големи маси на обща стойност 400 лева; седем броя оранжеви стола на обща стойност 700 лева; десет броя висока стола на обща стойност 1000 лева; един брой сладкарска витрина на стойност 2500 лева; Един брой входна плъзгаща врата - механизъм и дръжка на стойност 3000 лева; един брой счупена дръжка на втора входна врата на стойност 50.00 лева; три счупени стъкла на входна врата и а обща стойност 350.00 лева; унищожени текстилни щори на стойност 500.00 лева; унищожена дървена ламперия на стените на заведението - 1000.00 лева; унищожени всички интериорни дървени ламперии по стените - 3200 лева; външна плъзгаща врата, която е огъната - един брой на стойност 200.00 лева; унищожен бойлер на стойност 300.00 лева; лунички - крушки на стойност 200.00 лева; пребоядисване на стени на заведението - 2000.00 лева; пребоядисване на тоалетна - 150 лева; подмяна на външното фолио на стъклата - общо за 350.00 лева; два броя стъклопакет на стойност 500 лева; плочките пред входната врата на заведението на обща стойност 400.00 лева; бар-плотовете и вратички на мебели - 800 лева. Сочи, че общият размер на увреденото имущество, което не се дължи на обичайно захабяване и амортизация възлиза на сумата в размер от 17 550 лева. Ищецът твърди, че ответникът не е заплатил и използваната от него електрическа енергия и вода, възлизаща на сумата в общ размер от 1082,16 лева. Моли за уважаване на предявените искове, като претендира присъждане на разноски.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът е подавал писмен отговор на исковата молба, в който оспорва предявените искове. Посочва, че наемната цена на имота е в размер на 1000 лева, като при подписването на договора Наемателят заплаща депозит в размер на 2000 лева като гаранция за изпълнението на договора за наем. Посочва, че към Договора за наем е съставен Приемо-предавателен протокол на 01.04.2019 г., в който страните са описали оставения за ползване инвентар - движими вещи, които се отдават под наем ведно с недвижимия имот, предмет на договора, като в същия изрично са посочени и движимите вещи, които са взети от Наемодателя и не са оставени за ползване в имота, а именно: маси - 8 малки маси и 2 големи, 10 високи столове; хладилници - 4 броя и сладкарска витрина - 1 брой. Твърди, че в Приемно -предавателният протокол има и отбелязване, че единият механизъм на вратата е счупен. От изложеното посочва, че следва да се приеме, че претендираните под номера 2, 4 и 5 (два броя големи маси на обща стойност 400 лева, десет броя висока стола на обща стойност 1000 лева и един брой сладкарска витрина на стойност 2500 лева) движими вещи са взети от Наемодателя при предаване владението на имота, като същите не са оставени за ползване в помещението, а претендиралата повреда под номер 7 (един брой счупена дръжка на втора входна врата на стойност 50.00 лева) е съществувала и е отбелязана като повреда при предаването на имота за ползване, и същата не е в следствие на неправомерни действия от страна на Наемателя. Навежда твърдения, че със заплатения от него депозит в размер на 2000 лева (гаранция за изпълнението на договора за наем), която не му е възстановена след изтичане на наемния период от ищеца, последният е удовлетворил вземането си за заплащане на вода и електроенергия.

В законоустановения срок по чл. 211 ГПК е подаден насрещен осъдителен иск от „АЙ УРДОВИ“ ЕООД срещу „СНЕЖИ 83“ ЕООД за осъждане на последния да заплати сумата от 4550 лева, представляваща направените подобрения в имота, довели до увеличаване на неговата стойност. Моли съда да уважи предявените искова.

По разпределяне на доказателствената тежест между страните:

По иска с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 2 ЗЗД в доказателствена тежест на ищеца е да установи наличието през исковия период на наемно правоотношение между страните и предаване на наетия имот на наемателя, както и размера на разходите за ел. енергия и питейна вода за имота през процесния период, а при установяване на тези обстоятелства в тежест на ответника е да докаже, че ги е заплатил, за което не сочи доказателства.

По исковете с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД за обезщетения за претърпени загуби по време на ползването на вещта в тежест на ищеца е да докаже: наличието на валидно облигационно правоотношение с ответника, възникнало по силата на договор за наем за процесния имот; прекратяването на договора; настъпването за ищеца на вреди от

ползването на имота от ответника, което предполага ищецът да установи конкретното състояние, в което имотът му е бил върнат от наемателя след прекратяване на ползването, стойността на необходимия ремонт за възстановяване на имота в състоянието, в което се е намирал към момента на предаването му на наемателя, а в тежест на ответника да докаже, че настъпилите в имота вреди се дължат на причина, за която той не отговаря, за което не сочи доказателства.

ОБЯВЯВА за безспорно и ненуждаещо се от доказване обстоятелството, че между страните по делото е имало валидно сключен договор за наем от 27.03.2019 г., съгласно който ищецът, в качеството си на наемодател, предоставил на ответника, в качеството му на наемодател, за временно и възмездно ползване самостоятелен обект - самостоятелно заведение, състоящо се от търговска зала, лятна градина с обща площ 80 кв.м., находящ се на адрес гр. София, кв. „Овча купел“ ул. 747 № 5.

ПРЕДЯВЕН Е НАСРЕЩЕН ОСЪДИТЕЛЕН ИСК на основание чл. 59 ЗЗД за сумата от 4550 лева, представляваща направените подобрения в имота, довели до увеличаване на неговата стойност.

Ищецът по насрещния иск навежда твърдения, че през целият период на договора, имотът е стопанисван с грижата на добър стопанин от негова страна, като е направил ремонти, с които е допринесъл на увеличаване на неговата стойност, а именно: изграждане на преградна стена за обособяване на две помещения в заведението - гипсокартон 10 квадратни метра и други материали на стойност в размер на 1000 лева и труд - 1500 лева; поставяне на външни лампи на стойност - 500 лева; ремонт на тоалетна (поставяне на ново казанче) на стойност - 500 лева; ремонт на шапка на професионален абсорбатор в кухненско помещение на заведението - положен труд на стойност 300 лева; подмяна на ВиК инсталация в кухнята на заведението - труд на стойност - 400 лева и материали - 350 лева. Посочва, че подобренията са направени след наемането на имота на 27.03.2019 г. и със знанието и съгласието на собственика, с оглед на което последният се е обогатил неоснователно със стойността на направените подобрения. Ето защо моли съда да постанови решение, с което да уважи предявения иск.

По иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно доказване следните обстоятелства: обогатяване на ответника, своето обедняване, размера на обогатяването и обедняването, както и наличие на връзка между обогатяването и обедняването.

В тежест на ответника е да докаже наличието на валидно основание за това имуществено разместване в отношенията между страните.

ПРИКАНВА СТРАНИТЕ към спогодба за уреждане окончателно на правния спор, предмет на делото!

НАСОЧВА СТРАНИТЕ КЪМ ПРОЦЕДУРА ПО МЕДИАЦИЯ.

Съдът уведомява страните, че за намиране на решение на спора си могат да използват и процедура по медиация. Така те спестяват време, усилия и средства - отпада нуждата от събиране на доказателства, а при постигане на спогодба, ищецът може да поиска да му бъде възстановена половината от внесената държавна такса - чл. 78, ал. 9 ГПК.

Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите, който може да бъде видян на електронен адрес: <http://mediator.mjs.bg/>. Медиацията е платена услуга.

Към Софийски районен съд работи Програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на процедура по медиация, от която страните също могат да се възползват. Повече информация за Програма „Спогодби“ можете да получите всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа от МН, МГ - тел. 02/8955 423 за Софийски районен съд, както и в Центъра за спогодби и медиация, който се намира в гр. София, бул. ЦАР БОРИС III № 54, ет. 2, ст. 204, както и на <https://srs.justice.bg/bg/12656>.

Разяснява на страните, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна

такса е в половин размер и спорът ще се уреди в по-кратки срокове.

Указва на страните, че за постигане на съдебна спогодба следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител, който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____