

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 33376

гр. София, 22.09.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 34 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и втори септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СИЛВИЯ П. НИКОЛОВА

като разгледа докладваното от СИЛВИЯ П. НИКОЛОВА Гражданско дело № 20221110125772 по описа за 2022 година

Ищецът твърди, че на 15.09.2021г. е сключил договор за наем за собствения си имот, който с е ползвал от наемателя до 25.03.2022г., поради което му се дължат наеми за период от м. 11.2021г. до м. 03.2022г., както и заплащане на разходи за вода и ел. енергия в обекта з този период. Поради неплащане на последните, твърди да е претърпял вреди - разходи и такси по изпълнително дело. Претендира още поради забавено плащане на наемите за горния период да му се дължи и неустойка на основание чл. 2.5 от сключения договор.

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 228, ал. 1, пр. последно за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 4253, 98 лв. - незаплатени месечни наема от м.11.2021г. до 25.03.2022г. вкл. както и иск по чл. 232, ал. 2, пр. 2., вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД за заплащане на ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 1162.23лв. - месечни консумативни разходи, от които от м. 10.201г. до датата на прекратяване на договора (следва да се укаже, коя е тя според ищеца) за вода 573,78 лв., както и сумата в размер на 689, 71 лв. - за консумирана ел. енергия за периода (като уточни и периода). Предявен е още иск по чл. 92, ал. 1 ЗЗД за сумата в размер на 2823.87 лв. неустойка за забава съгласно т. 2.5 от Договора, както и за сумата в размер на 143лв. за заплащане на сумата от 105лв. - разноски по изпълнително дело и 38лв. - такса възстановяване на ел. енергия, претендирани на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, при условията на евентуалност- чл. 59, ал. 1 ЗЗД

Представят се писмени доказателства, които са относими и допустими.

В срока по чл.131 ГПК ответникът, е подал отговор на исковата молба, като оспорва иска. Оспорва да е налице валидно сключен договор за наем, е оспорва да е ползвал имота за посочената наемна цена, но оспорва периода на ползването, а именно, счита да го е ползвал до до края на месец 10.2021г., като счита, че е освободил апартамента на 31.10.2021г. Оспорва клаузата за неустойка като нищожна. По отношение на иска за заплатени разходи, счита, че собственикът е заплатил свои , а не чужди разходи, както и прави възражение, че

сумата в размер на 900лв. - капаро не му е възстановена, поради което ищецът следвало да претендира по - малко. Ответникът от една страна не оспорва да е ползвал имота до м.10.2021г. за тази наемна цена, което от своя страна е наличие на договор за наем, който не е дължимо да е в писмена форма за валидност. От друга страна оспорва валидно облигационно отношение, обективизирано в предсатвени от ищеца с искова молба договор, поради това, че собственикът - ищец в настоящото производство не бил представил пълномощните на лицата, които упълномощил, без да оспорва да е подписал последния.

Съдът следва да остави искането за представяне на пълномощно за сключване на договор за наем без уважение, доколкото съществуването на упълномощителната сделка е от значение за отношенията между упълномощителя и пълномощника, но не и за спорните отношения между далата пълномощното страна и насрещната такава. Затова пълномощното не се преценява от съда при постановяване на решението му по съществото на спора. Поради това за насрещната страна не съществува правен интерес да оспорва съществуването на упълномощителната сделка, чрез оспорване на съдържанието на пълномощното или на положения от упълномощителя подпис. Интерес от отпадането на обвързващата сила на извършени от пълномощник без представителна власт действия има само лицето, за което се счита за обвързано от тях. Това е лицето посочено като упълномощител в пълномощното по чл. 33 от ГПК. По силата на чл. 42, ал. 2 от ЗЗД това лице може както да се позове на това, че действията на пълномощника са извършени без представителна власт и не са породили действия за него, така и по своя преценка да потвърди същите. Правото на потвърждаване принадлежи само на лицето, от чието име са извършени действията без представителна власт и затова само то може да се позовава и на липсата на представителна власт на извършилия действията пълномощник. Трети лица не могат да се позовават на липсата на представителна власт и да искат да се прилагат последиците от нея, тъй като по този начин би се стигнало до невъзможност на упълномощителя да потвърди действията. В този смисъл в т. 2 от ТР № 5/12.12.2016 г., постановено по тълк. д. № 5/2014 г. на ОСГТК.

Извършена е проверка по реда на чл. 140, ал. 1 ГПК.

Налице са предпоставките за насрочване на делото за разглеждането му в открито съдебно заседание.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените писмени доказателства.

ДАВА възможност на ответника в срок до една седмица от получаване на съобщението да уточни какви факти и обстоятелства ще доказва с поискания свидетел, тъй

като искането за допускане събиране на главни доказателства е общо.

Оставя без уважение искане за задължаване на ищеца да представи пълномощни за сключване на договор за наем.

УКАЗВА на ищеца да уточни на основание чл. 145 ГПК, ал. 1 в едноседмичен срок от получаване на съобщението с писмена молба, с препис за насрещната страна:

кога и как счита , че е прекратен договорът за наем.

По иска за заплащане на месечни консумативни разходи, да уточни: сумата за незаплатени суми за вода в размер на 573,78 лв. - за кой период са начислени от дружеството и се претендират като заплатени от ищеца, вместо от ответника, както и за сумата за начислена за ел. енергия в размер на 689.71 лв. за кой период е начислена, за всеки месец да се укаже сумата, както и в тях включена ли е лихва, заплатена по изпълнително дело, ако да - да уточни какъв е размерът на лихвата , как е определен - за кой период и върху каква главница (като посочи размер на главницата и период на потребление на ел. енергия), както и в сумата претендирана в размер на 689.71 лв. - заплатени по Изпълнителното дело за електрическа енергия, влизат ли заплатените такси по ИД и разноски, за които е предявен отделен иск в размер на 143 лв.

При неизпълнение на горното, закъсняло или частично, исковата молба за горните сми ще бъде върната.

НАСРОЧВА разглеждането на делото в съдебно заседание на 03.11.2023г. от 11:45ч. часа, за когато да се призоват страните.

Препис от настоящото определение да се връчи на страните.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТ за ДОКЛАД НА ПРЕДЯВЕНИТЕ ИСКОВЕ, както следва:

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 228, ал. 1, пр. последно за осъждане на ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 4253, 98 лв. - незаплатени месечни наема от м.11.2021г. до 25.03.2022г. вкл. както и иск по чл. 232, ал. 2, пр. 2., вр. чл. 79, ал. 1 ЗЗД за заплащане на ответника да заплати на ищеца сумата в размер на 1162.23лв. - месечни консумативни разходи, от които от м. 10.201г. до датата на прекратяване на договора (следва да се укаже, коя е тя според ищеца) за вода 573,78 лв., както и сумата в размер на 689, 71 лв. - за консумирана ел. енергия за периода (като уточни и периода). Предявен е още иск по чл. 92, ал. 1 ЗЗД за сумата в размер на 2823.87 лв. неустойка за забава съгласно т. 2.5 от Договора, както и за сумата в размер на 143лв. за заплащане на сумата от 105лв. - разноски по изпълнително дело и 38лв. - такса възстановяване на ел. енергия, претендирани на основание чл. 79, ал. 1 ЗЗД, при условията на евентуалност- чл. 59, ал. 1 ЗЗД

По иск с правно основание чл. 228, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е налице валидно облигационно отношение по договор за наем, по което ищецът е предоставил за временно и възмездно ползване определена вещь за

определена цена - месечен наем, както и периодът за който е било сключено съглашението, че договорът е прекратен на 25.03.2022г.

по иск с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 2 ЗЗД -в тежест на ищеца е да докаже периодът и размерът на задълженията за разход, свързани с ползването на вещта, който период да съвпада с периода, за който имотът е бил отдаден под наем.

По иск с правно основание чл. 92, ал. 1 ЗЗД - в тежест на ищеца е да докаже наличие на неустоечна клауза с визираните в искова молба параметри, неизпълнение на задължение на ответника, с оглед изискуемост на неустойката, както и периода за който следва да се калкулира същата,

По иск за причинени вреди от неизпълнение на договор - в тежест на ищеца е да докаже наличието на договорни взаимоотношения, неизпълнение на задължения по договор, които са причинили вреди, в посочения в исковата молба размер, както и причинно - следствената връзка между вредата и неизпълненото задължение. от неизпълнение на договорни задължения които следва да бъдат обезвредени

При доказване на горното - в тежест на ответника – че е заплатил, както и всички възражения, от които черпи права, включително, че в освободил и предал имота, както и на коя дата.

СЪДЪТ напътва страните към спогодба, медиация, преговори или друг подходящ според тях начин за извънсъдебно и доброволно уреждане на споровете помежду им. На страните се указва, че при приключване на делото със спогодба, ще бъде върната половината от внесената държавна такса. Ако страните решат да започнат процедура по медиация, делото ще бъде спряно, а давност няма да тече, така че не съществува опасност от накърняване на права или злоупотреба с такива. Извънсъдебното уреждане на спора би било в полза на страните с оглед запазване на добрите отношения между тях, както и предвид възможността да бъдат спестени значителни по размер суми, свързани с евентуални разноски в исковото производство или пък принудително изпълнение на задълженията (разноски в изпълнителния процес).

УКАЗВА на ищцата, че не сочи доказателства и не е направила доказателствени искания за установяване на факти и обстоятелства, разпределени в нейна доказателствена тежест, а именно: че е било налице облигационно отношение между страните, както и че за периода, след който е било налице облигационно отношение, ответниците не са заплащали разходи за имота в претендирания от ищцата размер.

УКАЗВА на страните, че мотивната част на настоящото определение има характера на проект за доклад по делото по смисъла на чл. 140, ал. 3 ГПК, който при липса на твърдения за нови факти и обстоятелства в насроченото съдебно заседание, може да бъде обявен за окончателен доклад по делото по смисъла на чл. 146 ГПК.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____