

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13032

гр. София, 25.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 162 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА

като разгледа докладваното от РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело № 20211110172296 по описа за 2021 година

Производството е образувано по иск, предявен от „Б.И.К.“ ООД, ЕИК ****, седалище и адрес на управление в ***, представлявано от управителя П.Ж.Д., със съдебен адрес в ***, чрез адв. М. К. Д., АК – Варна против И. Д. З., ЕГН ***** и против Б. Й. З., ЕГН *****, и двамата с постоянен адрес ****

Твърди се в исковата молба, че между ищцовото дружество, като наемател и двамата ответници, като наемодатели е сключен договор за наем № 411 от 11.04.2016 г., по силата на който е предоставено временното и възмездно ползване на следния недвижим имот – част от партерно помещение в жилищна сграда – блок № ****, състоящо се от магазин със застроена площ от 112,12 кв. м. и ресторант със застроена площ от 204,81 кв. м. Уговорената месечна наемна цена е в размер на 900 лв., платима до трето число на текущия месец по банкова сметка, открита в „Банка ДСК“ ЕАД на името на Б. З.. Наемателят се е задължил и да заплаща всички консумативни разходи по ползването на имота – ел. енергия, вода, парно и др. В т. 8.2. от договора, страните са уговорили заплащането на безлихвен депозит от наемателя в размер на 900 лв., който депозит има за цел да обезщетени неплатени наеми, щети или консумативни разходи, като след погасяването на същите, наемодателят дължи връщането на остатъка от депозита чрез превеждането му по банковата сметка на ищцовото дружество. Ищецът сочи, че при сключването на договора за наем е превел по сметка на ответницата Б. З. посоченият депозит. В т. 6.2. ищецът и ответниците са уговорили заплащането на неустойка в размер на един месечен наем при неизпълнение на задълженията на която и да е от страните или прекратяването на договора преди изтичането на дванадесетмесечен срок от датата на наемането.

Срокът на договора е регламентиран в т. 2.1 и същият е за период от 01.05.2016 г. до 01.05.2018 г.

На 02.04.2020 г. наемодателят И. З. е изпратил чрез електронно писмо два анекса към договора за наем. С Анекс № 1 датиран от 11.04.2018 г. се уговаря продължаване на срока на договора за наем до 01.05.2020 г., а с Анекс № 2 датиран от 01.04.2020 г. е уговорена наемна цена за месец април 2020 г. в размер на 630 лв.

На 02.05.2020 г. наемателят И. З. е уведомил устно управителя на ищцовото дружество, че срокът на договора е изтекъл на 01.05.2020 г. и наетият имот следва да бъде освободен. В едноседмичен срок ищцовото дружество е освободило имота и е заявило искане за връщане на платения депозит от 900 лв., тъй като не са били налице основания за задържането му, но наемателите са отказали връщането му.

Като излага тези обстоятелства, ищецът обосновава правния си интерес от предявяването на обективно кумулативно съединени осъдителни иски за осъждане на двамата ответници да заплатят солидарно сумата от 900 лв. – подлежащ на връщане депозит, платен от наемателя при сключване на договора за наем, сумата от 100 лв. – обезщетение за забава и сумата от 900 лв. – неустойка за неизпълнение на договорно задължение, породено от липсата на едномесечно предизвестие за прекратяване на договора за наем.

С исковата молба процесуалният представител на ищцовото дружество представя писмени доказателства, които моли да бъдат приобщени към доказателствения материал по делото.

В срока по чл. 131 от ГПК ответниците депозират писмен отговор, с който оспорва предявените иски като неоснователни. Твърди, че наемодателите не дължат връщане на внесения от наемателя депозит, тъй като ищцовото дружество не е заплатило консумативните разходи за наетия имот. Оспорват твърдението, изложено в исковата молба, че наемното правоотношение се е трансформирало в безсрочно такова, а сочат, че договорът е прекратен на 01.05.2020 г., когато е изтекъл срока му, уговорен с анекс № 1 от 11.04.2018 г.

С отговора ответниците представят писмени доказателства.

В срока по чл. 131 от ГПК Б. З. и И. З. предявяват насрещни иски, с които претендират ищцовото дружество да им заплати сумата от 900 лв. – неустойка за неизпълнение на задължението на наемателя да заплати консумативни разходи за топлинна енергия, сумата от 500 лв. – неустойка за неизпълнение на задължението на наемателя да освободи наетия имот в деня на прекратяване на договора и сума за заплатени от наемодателите консумативни разходи за топлинна енергия.

С определение № 10668 от 27.04.2022 г. предявените насрещни иски са допуснати за съвместно разглеждане в настоящето производство.

С насрещната искова молба Б. З. и И. З. молят за допускането и назначаването на съдебно – техническа експертиза, която да даде заключение относно стойността на топлинната енергия, потребена за наетия имот за периода от месец април 2016 г. до месец май 2020 г.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът по насрещния иск депозира отговор, с който оспорва като неоснователни исковите, заявени от Б. З. и И. З.. Излагат твърдения, че са заплащали „на ръка“ стойността на режийните разходи, така както са поискани от наемодателя И. З.. Твърди, че след 10.07.2017 г. наемателят не е потребявал топлинна енергия. Правят възражение за изтекла погасителна давност относно вземанията за консумативни разходи. Оспорват и иска за заплащане на неустойка като поддържат доводите си, изложени в първоначалната искова молба относно трансформирането на договора за наем в безсрочен такъв и следващото се от това задължение за страните да бъде прекратен с едномесечно предизвестие. Правят и възражение за нищожност на неустоечната клауза поради противоречието ѝ с добрите нрави.

С отговора на исковата молба процесуалният представител на „Б.И.К.“ ООД представя писмени доказателства и моли за събирането на гласни такива – поставянето на въпроси по реда на чл. 176 от ГПК на И. З., а при условията на евентуалност разпит на свидетели, за установяване на обстоятелства относно плащането на консумативните разходи за наетия имот. Оспорва представения от И. З. и Б. З. препис от приложение № 2 към договор за наем № 411 от 11.04.2016 г., тъй като съдържанието му се различава същия документ, намиращ се ищеца и в тази връзка моли за представянето на оригинала на документа.

Съдът приема, че размяната на книжа по реда на чл. 131 от ГПК е извършена по отношение на първоначалната и насрещната иски молби, поради което и на основание чл.

140 от ГПК, съдът следва да пристъпи към насрочване на открито съдебно заседание, като се произнесе по предварителните въпроси и доказателствените искания на страните, както и да съобщи проекта за доклад по делото.

Приложените към първоначалната исковата молба и отговора и насрещния иск писмени доказателства са допустими и относими към разрешаването на спора от фактическа страна, поради което следва да бъдат приобщени към доказателствения материал, с изключение на приложение № 2 към договор за наем № 411 от 11.04.2016 г. ответниците по първоначалния иск следва да бъде задължени да представят оригинала на посочения документ, доколкото се констатира различие в преписите от него представени от страните по делото.

Следва да бъде допусната експертиза за установяване на фактите, посочени в насрещната искова молба, но съдът счита, че експертизата следва да бъде възложена на вещо лице – счетоводител, което да отговори дали в периода от 01.04.2016 г. до 30.05.2020 г. в наетия имот е начислявано потребление на топлинна енергия и услуга за дялово разпределение, ако да – в какъв размер (по месеци и изравнителни сметки), кой е титуляр на партидата, заплатени ли са задълженията към „Т.С.“ ЕАД за горепосочения период, ако – да – от кого.

По доказателствените искания, направени в отговора на исковата молба, съдът ще се произнесе след като даде възможност на ищците по насрещния иск да изразят становище по тях.

Водим от горното и на основание чл. 140 вр. чл. 146 ал. 1 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИОБЩАВА като писмени доказателства по делото, представените с исковата молба документи.

ПРИЕМА и ПРИОБЩАВА като писмени доказателства по делото, представените с отговора и насрещната искова молба документи.

ЗАДЪЛЖАВА Б. З. и И. З. в срок до приключване на първото по делото редовно открито съдебно заседание да представят оригинала на приложение № 2 към договор за наем № 411 от 11.04.2016 г., като ги **ПРЕДУПРЕЖДАВА**, че при неизпълнение на горното писменото доказателство ще бъде изключено доказателствения материал.

ДОПУСКА и НАЗНАЧАВА съдебно - счетоводна експертизи, изпълними от вещото лице Ю.И.Н., тел. ** специалност „Счетоводна отчетност“, която след като се запознаят с материалите по делото и направи справки в „Т.С.“ ЕАД, да даде заключение по следните въпроси:

1. Доставяна и начислявана ли е топлинна енергия и услуга за дялово разпределение в следния недвижим имот: партерно помещение в жилищна сграда – блок № ****, състоящо се от магазин със застроена площ от 112,12 кв. м. и ресторант със застроена площ от 204,81 кв. м. за периода от 01.04.2016 г. до 30.05.2020 г.?
2. Кой е титуляр на партидата на гореописания имот?
3. Заплатени ли е стойността на предоставените услуги (топлинна енергия и дялово разпределение) за описания имот за периода от 01.04.2016 г. до 30.05.2020 г.
4. Ако са заплатени – каква е тяхната стойност с посочване „по пера“ – топлинна енергия, дялово разпределение и евентуално закъснителни лихви?
5. Кое е лицето заплатило задълженията на топлопреносното предприятие?

ОПРЕДЕЛЯ депозит за изпълнение на експертиза в размер на 350 лв. (триста и петдесет лева), вносими от Б. З. и И. З. в едноседмичен срок, считано от датата на

получаване на препис от настоящето определение.

ДАВА възможност на ищите по насрещните искове да изразят становище по доказателствените искания, направени в отговора на насрещната искова молба в срок до приключване на първото по делото редовно открито съдебно заседание.

Съобщава на страните проекта за доклад по първоначалните искове:

1. Обстоятелства, от които произтичат претендираните от ищцовото дружество права: а) между ищцовото дружество, като наемател и двамата ответници, като наемодатели е сключен договор за наем № 411 от 11.04.2016 г., по силата на който е предоставено временното и възмездно ползване на следния недвижим имот – част от партерно помещение в жилищна сграда – блок № ****, състоящо се от магазин със застроена площ от 112,12 кв. м. и ресторант със застроена площ от 204,81 кв. м. с уговорена месечна наемна цена в размер на 900 лв., платима до трето число на текущия месец по банкова сметка, открита в „Банка ДСК“ ЕАД на името на Б. З.; б) наемателят се е задължил и да заплаща всички консумативни разходи по ползването на имота – ел. енергия, вода, парно и др. в) в изпълнение на т. 8.2. от договора, ищецът – наемател е заплатил при сключването на договора на ответниците депозит в размер на 900 лв., който депозит има за цел да обезщетени неплатени наеми, щети или консумативни разходи, като след погасяването на същите, наемодателят дължи връщането на остатъка от депозита чрез превеждането му по банковата сметка на ищцовото дружество; г) наемателят е заплатил всички дължими наеми и консумативни разходи на за имота; д) в т. 6.2. ищецът и ответниците са уговорили заплащането на неустойка в размер на един месечен наем при неизпълнение на задълженията на която и да е от страните или прекратяването на договора преди изтичането на дванадесетмесечен срок от датата на наемането; е) наемодатели са прекратили договора и са поискали освобождаването на имота преди изтичането на срока на договора за наем.
2. Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответниците: а) договорът за наем не се е трансформирал в безсрочен такъв и срокът му е изтекъл на 01.05.2020 г., когато е изтекъл срока му, уговорен с анекс № 1 от 11.04.2018 г.; б) наемателят не е заплатил всички дължими консумативни разходи за наети имот през срока на ползването му.
3. Правната квалификация на предявените искове: чл. 8 и чл. 9 от ЗЗД, чл. 92 от ЗЗД и чл. 86 от ЗЗД.
4. Правната квалификация на насрещните права и възраженията на ответника: чл. 236 ал. 1 от ЗЗД (по аргумент за противното основание).
5. В тежест на ищеца е да установи следните обстоятелства: трансформиране на договора за наем от срочен в безсрочен договор; изпълнение на задълженията на наемателя за заплащане на наемната цена и консумативните разходи за имота за целия срок на договора за наем.
6. В тежест на ответника е да установи следните обстоятелства: наемодателите са заплатили част от консумативните разходи за наетия имот през срока на ползването му от наемателя.
7. Ищецът и ответниците не признават права и обстоятелства, претендирани, респ. твърдяни от другата страна.
8. Не са налице основания за приложение на разпоредбата на чл. 154 ал. 2 и чл. 155, т.е. определяне на обстоятелства, които не се нуждаят от доказване.

Съобщава на страните проекта за доклад по насрещните искове:

1. Обстоятелства, от които произтичат претендираните от ищите права: а) договорът за наем е срочен и не се е трансформирал в безсрочен такъв; б) срокът на договора за наем е изтекъл на 01.05.2020 г., съгласно анекс № 1 от 11.04.2018 г.; в) наемателят не е заплатил всички дължими консумативни разходи за наети имот през срока

на ползването му.

2. Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответника: а) наемното правоотношение се е трансформирало в безсрочно такова е прекратяването му следва да бъде с едномесечно предизвестие, което не е спазено от наемодателите; б) наемателят е заплатил всички дължими за имота консумативни разходи за срока на ползването на имота.

3. Правната квалификация на предявените искове: чл. 8 и чл. 9 от ЗЗД и чл. 92 от ЗЗД.

4. Правната квалификация на насрещните права и възраженията на ответника: чл. 236 ал. 1 от ЗЗД.

5. В тежест на ишците е да установят следните обстоятелства: наемодателите са заплатили част от консумативните разходи за имота за време, през което имотът е ползван от наемателя; датата, на която наемателят е освободил наетия имот.

6. В тежест на ответника е да установи следните обстоятелства: ползването на имота от наемателя след изтичането на срока на договора със знанието и без противопоставянето на наемодателите и следващата се от това трансформация на наемното правоотношение в безсрочно.

7. Ишците и ответниците не признават права и обстоятелства, претендирани, респ. твърдяни от другата страна.

8. Не са налице основания за приложение на разпоредбата на чл. 154 ал. 2 и чл. 155, т.е. определяне на обстоятелства, които не се нуждаят от доказване.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за 09.05.2024 г., 15,00 часа, за която дата и час да бъдат призовани ищеца и ответника.

Препис от определението да се приложи към призовките на страните по делото.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____