

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 31326

гр. София, 07.09.2023 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 168 СЪСТАВ, в закрито заседание на седми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Божидар Ив. Стаевски

като разгледа докладваното от Божидар Ив. Стаевски Гражданско дело № 20221110155038 по описа за 2022 година

Постъпила е искова молба от Р. С. С., ЕГН ***** и И. П. С., ЕГН ***** срещу С. П. С., ЕГН *. Съдът констатира, че исковата молба е редовна, а предявените с нея искове са допустими.

Водим от горното и на основание чл. 140, ал. 1 и ал. 3, Софийският районен съд,

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото за разглеждане в открито съдебно заседание на 23.10.2023 г. от 10:00 часа, за които дата и час да се призоват страните.

СЪОБЩАВА на страните проекта си за доклад по делото:

Производството е образувано по искова молба от Р. С. С. и И. П. С. срещу С. П. С., с която се иска да бъде признато за установено по отношение на ответника, че дължи на ищите сумите от 1 260,00 BGN (хиляда двеста и шестдесет лева) - главница, формирана от получени на отпаднало правно основание суми по развален договор за наем от 07.12.2021 г. ведно със законната лихва за забава върху главницата от датата на подаване на заявлението по чл. 410 от ГПК в съда (21.03.2022 г.) до пълното погасяване на задълженията; 650,00 BGN (шестстотин и петдесет лева) - обезщетение за неизпълнение на договор за наем от 07.12.2021 г. на основание чл. 230, ал. 2 от ЗЗД във връзка с чл. 230, ал. 1 от ЗЗД във връзка с чл. 87, ал. 2 от ЗЗД и 6,65 BGN (шест лева и шестдесет и пет стотинки) законна лихва за забава за периода от 03.03.2022 г. (дата, следваща датата за доброволно връщане на сумите по покана) до 21.03.2022 г. (дата на депозиране на заявлението по чл. 410 от ГПК в деловодството на съда);

Ищите твърдят, че на 07.12.2021г., сключили договор за наем на в качеството си на Наемател са наели за временно и възмездно ползване недвижим имот, представляващ: част от Апартамент 19 (деветнадесет), находящ се в гр. София, с ответника. Била уговорена месечна цена в

размер на на 630,00 лв. (шестстотин и тридесет лева) месечно - чл. 5 от договора. Срокът на договора за наем е дванадесет месеца, считано от 01.01.2022 г. Съгласно договора наемодателят е поел задължение да предаде имота в състоянието, в което е огледан от наемателите и с отчет на направените и съгласувани забележки за отстранение в разумен срок. Поет е ангажимент от страна на наемодателя и настоящ ответник да смени ключовете на апартамента - чл. 8 от договора, за да може достъпът до него да бъде само и единствено от наемателя и членовете на неговото семейство и домакинство. Наемодателят е поел ангажимент да изплати всички консумативни разходи до момента на предаване на владението, което е следвало да се удостовери със сключването на двустранно подписан приемо-предавателен протокол, в който се отразяват показателите на съответните измервателни уреди (електромер, водомер - топла/студена вода) до момента на фактическото настаняване на Наемателите. Освен се задължил да осигури безпрепятственото ползване на Имота за срока на договора, а в случай на извънсъдебни/съдебни претенции от страна на трети лица, да оказва необходимото правно и фактическо съдействие на Наемателите за защита на правата им, произтичащи от договора - чл. 11 от договора. При подписването на договора (07.12.2021 г.) Наемателят е заплатил на Наемодателя обща сума в размер на 1 260,00 лв. (хиляда двеста и шестдесет лева), от които 630,00 лв. (шестстотин и тридесет лева) като първа наемна вноска за месец януари 2022 г., както и сума в размер на 630,00 лв. (шестстотин и тридесет лева), служеща като гаранция за изпълнение на задълженията от страна на Наемателя - чл. 18 от договора. Сумите са предадени на ръка пред свидетел - брокерът, осъществил посредничеството за сключване на сделката. Освен това самият договор посочва, че в деня на сключването му наемателят е заплатил посочените суми, което представлява и писмено доказателство за предадените на Наемодателя суми в посочения по-горе размер. Страните са се договорили, че при връщането на имота от Наемателя на Наемодателя и в случай че не са налице изброените в чл. 19 от договора нарушения от страна на Наемателя, Наемодателят се задължава да върне пълния размер на така наречения по договора „кауцион“, представляващ депозитна вноска в размер на един месечен наем (съгласно чл. 18 от договора), служеща като гаранция за добро изпълнение на задълженията от страна на Наемателя по договора за наем (чл. 21 от договора). Договорът е сключен за срок от дванадесет месеца и влиза в сила от 01.01.2022 г. (чл. 22 от договора). Съгласно устни договорки между страните, Наемодателят е следвало да предаде Имота на Наемателите на 03.01.2022 г. (а не на 01.01.2022 г., както е уговорено по договора за наем), когато да се подпише и двустранен приемо-предавателен протокол, с който да се удостовери предаването и състоянието на Имота. На посочената дата Наемодателят не е изпълнил това свое задължение поради липсата на готовност от негова страна да предаде държането на Имота, тъй като същият не е бил почистен и в Имота са се намирали вещи на Наемодателя, които е следвало да бъдат премахнати от него. Също Наемодателят е разглобил голяма част от мебелите в апартамента и е бил в процес на ремонт - боядисване, сглобяване на мебели и други подобни, които водят до

невъзможност за ползването на имота за целта, за която е бил нает от Наемателите. Тъй като Наемодателят не изпълнил задълженията си, ищци изпратили покана за извънсъдебно изпълнение на парично задължение и уведомление за разваляне на договора за наем, с което прекратили договора на основание чл. 230, ал. 2 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) във връзка с чл. 87, ал. 2 от ЗЗД поради факта, че изпълнението е станало безполезно за настоящите ищци, тъй като същите са успели да сключат друг договор за наем и да се настанят в отдаденото им под наем друго ЖИЛИЩЕ. Поканата е изпратена по уговорения между страните начин съгласно разпоредбата на чл. 24 от договора за наем, а именно чрез писмо с обратна разписка, изпратено по Български пощи на 18.02.2022 г. Същата покана била получена лично от ответника на 23.02.2022 г., от която дата договорът за наем е прекратен. С поканата ищите предоставили и срок за доброволно връщане на дължимите от ответника суми, като не са претендирали никакви обезщетения и лихви за забава за неизпълнение на задълженията на наемодателя по договора за наем от 07.12.2021 г. Въпреки това наемодателят не е върнал получените от него суми в допълнително дадения му седемдневен срок, които са получени на отпаднало правно основание - договор, който е прекратен поради виновното и противоправно поведение на самия наемодател. Наемодателят бил в неизпълнение и на друго свое задължение, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 21 от договора същият се задължил да върне пълният размер на предоставената гаранция в деня на връщането на Имота от Наемателя. Тъй като Имотът не е предаван въобще, то и получените от Наемодателя суми представляват такива на отпаднало правно основание поради прекратяването на договора за наем. В тази връзка е претенцията ни за главница в размер на 1 260,00 лв. (хиляда двеста и шестдесет лева), представляващи получените на отпаднало правно основание суми от страна на Наемодателя и настоящ дължник.

Претендират и заплащане на сума в размер на 650,00 лв. (шестстотин и петдесет лева), представляваща обезщетение, е за неизпълнението на задълженията от страна на Наемодателя за предаването на Имота и осигуряване на спокойното и необезпокоявано ползване на Имота от страна на Наемателя за целта, за която е нает - като ЖИЛИЩЕ. Тъй като Наемодателят и настоящ ищец не е предоставил на Наемателите наетия от тях имот и не е обезпечил необезпокояването му ползване, то Наемателите не са изпълнили своето задължение за освобождаване на предходно наетия от тях недвижим имот по предходен договор за наем на недвижим имот от 30.12.2021 г. (Приложение № 6). Съгласно така сключения договор за наем Наемателите и настоящи ищци са заплатили на Наемодателя сума в размер на 500,00 лв. (петстотин лева) равна на един месечен наем в деня на сключване на договора, служещ като гаранция за точното изпълнение на задълженията по договора - чл. 5, ал. 1 от договора. Договорът е бил сключен за срок от една година, считано от датата, на която е подписан - 30.12.2020 г., т.е. е бил за срок до 30.12.2021 г. - чл. 3, ал. 1 и ал. 2 от договора за наем. При прекратяване на договора за наем и връщането на Имота с двустранен приемо- предавателен протокол в срок и в добро техническо състояние,

отчитайки обикновеното му изхажяване, предоставената на Наемодателя гаранция се връща. Тъй като Наемателите не са успели да освободят Имота до изтичането на срока на договора за наем - до 30.12.2021 г., а и най-късно в 7-дневен срок след прекратяването на договора (чл. 6, т. 2 от договора), то Наемателите дължат неустойка по предходния договор за наем в размер на един месечен наем (чл. 14 от договора) или сума в размер на 500,00 лв. (петстотин лева).

Предвид изложеното считат че е налице правен интерес за предявяване на настоящите иски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба с който оспорва предявените иски. Намира, че не е налице неизпълнение на задължението за предаване на имота в надлежно състояние. Състоянието на имота не е възпрепятствало ползването му. Сочи че изпълнил задължението си да предаде ключ на наемателите. Сочи че не е ползвал имота до 05.02.2022г. Ето защо моли за отхвърляне на исковите.

ПРАВНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ на предявените иски е както следва: чл. 55, ал.1, пр.3 ЗЗД и чл. 230, ал.2 вр. с чл. 82 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

РАЗПРЕДЕЛЯ доказателствената тежест както следва:

УКАЗВА на ищите, че по иска по чл. 55, ал.1, пр.3 ЗЗД следва установи факта на плащането на парична сума към ответника и отпадане на основанието, разваляне на договора на твърдяното от тях основание – неизпълнение на договора.

УКАЗВА на ищите, че по иска по чл. 230, ал.2 вр. с чл. 82 ЗЗД, следва да установи наличието на сключен с ответника договор, че ответникът не е изпълнил задълженията си за предаване на имота в надлежно състояние и че от това неизпълнение на ответника са претърпели вреди в сочения размер.

УКАЗВА на ищите, че по исковите по чл. 86 ЗЗД следва да установят съществуването и размера на главните дългове, изпадането на ответника в забава, размера на обезщетенията за забава

УКАЗВА на ответника, че следва да установи основанието на което е получил сумата.

На основание чл. 146, ал. 1, т. 5 във вр. с ал. 2 ГПК съдът **УКАЗВА** на страните, че съгласно чл. 153 и чл. 154, ал. 1 ГПК всяка страна е длъжна да установи спорните факти, на които основава своите искания или възражения, както и връзките между тези факти.

ДОПУСКА приложените към исковата молба писмени доказателства като допустими, необходими и относими по делото, тъй като се отнасят до релевантни за спора факти.

ДОПУСКА по един свидетел на всяка страна за установяване на сочените в исковата молба и в отговора обстоятелства.

НАПЪТВА страните към СПОГОДБА, като указва, че съдебната спогодба има сила на влязло в сила решение и не подлежи на обжалване пред

по-горен съд, като при постигане на спогодба се възстановява половината от внесената държавна такса.

УКАЗВА на страните, че ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

УКАЗВА на страните, че в срок най-късно в насроченото съдебно заседание могат да изразят становищата си във връзка с дадените от съда указания и проекта за доклад по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия.

УКАЗВА на страните, че ако не изпълнят дадените от съда указания в срок, същите губят възможността да направят това по-късно, освен ако пропускът се дължи на особени непредвидени обстоятелства.

ДА СЕ ВРЪЧИ препис от определението на страните по делото, а на ищеца и препис от отговора.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____