

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1541

гр. София, 19.01.2022 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 168 СЪСТАВ, в закрито заседание на деветнадесети януари през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА

като разгледа докладваното от КАТЯ Н. ВЕЛИСЕЕВА Гражданско дело № 20211110133960 по описа за 2021 година

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

Страните са представили към исковата молба писмени доказателства, които са допустими, относими и необходими за правилното решаване на повдигнатия пред съда правен спор, поради което следва да бъдат приети като доказателства по делото, с изключение на представените от ответната страна извадки от електронна кореспонденция, които не са придружени от точен превод на български език на основание чл. 185 ГПК. Ответниците следва да представят в превод на български език приложената към отговора на исковата молба електронна кореспонденция, в противен случай документът няма да бъде приет като доказателство по делото.

Следва да бъде допуснато събирането на гласни доказателства чрез разпит на един свидетел при режим на довеждане на страната на ищеца за установяване на сочените в исковата молба обстоятелства относно извършените огледи на имота и направените констатации при тях.

Искането на ищеца за назначаване на ССЧЕ следва бъде оставено без уважение, тъй като същото се явява ненеобходимо поради липса на оспорване от страна на ответника по отношение размера на консумативните разходи.

Следва да бъде уважено направеното от ответника искане по чл. 190 от ГПК за задължаване ищеца да представи намиращите се у него снимки към приемо-предавателен протокол от 31.03.2021 г.

Искането на ответника за допускане на разпита на двама свидетели следва да се остави без уважение поради липсата на конкретизация относно обстоятелствата, за които се иска събирането на гласни доказателства.

Не следва да се уважава и искането на ответника за задължаване на ищеца да представи документи, удостоверяващи правото на собственост върху конкретно изброени движими вещи, тъй като при предмет на договора за наем е ползването на вещите, независимо предоставяне от вещните права на наемодателя.

Страните следва да се поканят към постигане на спогодба за доброволно уреждане на спора между тях.

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

По тези съображения и на основание 146 ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените от ищеца и ответника писмени доказателства.

УКАЗВА на ответниците, че следва да представят превод на български език на приложената към отговора на исковата молба извадка от електронна кореспонденция, в противен случай документите няма да бъдат приети като доказателство по делото.

ЗАДЪЛЖАВА ищеца на основание чл. 190, ал. 1 ГПК да представи намиращите се у него снимки към приемо-предавателен протокол от 31.03.2021 г. като го **ПРЕДУПРЕЖДАВА**, че при неизпълнение съдът може да приложи разпоредбата на чл. 161 ГПК, т.е. да приеме за доказани фактите, относно които страната е създала пречки за събиране на допуснати доказателства.

ДОПУСКА събирането на гласни доказателства чрез разпит на свидетел на страната на ищеца при режим на довеждане за установяване на сочените в исковата молба обстоятелства.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца за назначаване на ССЧЕ, тъй като същото се явява ненеобходимо

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ответника за допускане събирането на гласни доказателства чрез разпита на двама свидетели при режим на довеждане, както и това по чл. 190 ГПК.

ПРИКАНВА страните към постигане на спогодба.

НАСРОЧВА разглеждането на делото в открито съдебно заседание на **11.03.2022 г. от 09.20 часа**, за когато да се призоват страните.

СЪСТАВЯ ПРОЕКТ ЗА ДОКЛАД както следва:

Производството е образувано въз основа на искова молба подадена от „АРХ“ ООД срещу „.....“ ЕООД и Д. Т. ГР., с която са предявени осъдителни искове с правна квалификация чл. 236, ал. 2 ЗЗД за заплащане на сумата **1232.30 лева**, представляваща обезщетение за ползване на апартамент № 2, находящ се в гр. София, ул. „.....“ № 24, вх. „А“, за периода от 01.02.2021 г. до 31.03.2021 г., на основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД сумата **1288.00 лева**, представляващи стойността на извършените ремонтни дейности по отстраняване на щети в процесния апартамент и монтиране на нови ключалки, сумата **52.73 лева**, представляваща разходи за ел. енергия в имота за периода м.01.2021 г. до м.03.2021 г. вкл., сумата **147.06 лева**, представляваща разходи за топлинна енергия в имота за периода м.01.2021 г. до м.03.2021 г. вкл., на основание чл. 235 ЗЗД сумата **135.00 лева**, разходи за почистване и поддръжка на общите части и асансьора в ЕС за периода м.01.2021 г. до м.03.2021 г. вкл., ведно със законната лихва от 15.06.2021 г. до окончателното изплащане на сумите.

Ищецът твърди, че на 01.02.2019 г. между него и „.....“ ЕООД е сключен договор за наем със срок за две години до 01.02.2021 г. за ползване на имот, находящ се в гр. София, ул. „.....“ № 24, вх. „А“, апартамент № 2, с наемна цена 450 евро с левова равностойност от 880 лева без ДДС, като вторият ответник - Д. Т. ГР., отговарял по договора за наем като гарант на „.....“ ЕООД. Поддържа, че ответниковото дружество, в качеството си на наемател на процесния имот, уведомил ищеца, в качеството му на наемодател, че не желае да продължи срока на договора след изтичането му на 01.02.2021 г. Посочва, че на 06.02.2021 г. е извършен оглед на апартамента, за който е съставен приемо-предавателен протокол с подробно описание на констатираните щети. Навежда твърдения, че към момента на съставянето му наемателят не е освободил жилището от своите вещи и не е върнал ключовете от апартамента, пощенската кутия и входната врата. Посочва, че на 31.03.2021 г. е извършен повторен оглед в присъствието на упълномощено от ответниците лице, в резултат на което е съставен втори приемо-предавателен протокол и е изготвен снимков

материал, отразяващ щетите в процесния имот. Поддържа, че от името на наемателя упълномощеното лице е дало съгласие наемодателят да изхвърли от жилището останените от наемателя вещи, но не е изпълнило задължението да предаде ключовете за апартамента, входната врата и пощенската кутия. Посочва, че във връзка отстраняването на констатираните вреди в жилището е наел фирма за извършване на ремонтни дейности на обща стойност 1488.00 лева с ДДС, за която сума е издадена фактура № 0000000019/28.04.2021 г. Сменена била и ключалката на жилището, тъй като ключовете останали в наемателя, за което е заплатена сума в размер на 48.00 лева. Поддържа, че ответното дружество не е изпълнило задължението си да заплати режийните разходи на наетия от като останали дължими суми за ел. и топлинна енергия, както и вноски към ЕС за периода 01.01.2021 г. до 31.03.2021 г. Сочи, че след прекратяване на договора на 01.02.2021 г. ответникът не изнесъл всичките си вещи и не върнал ключовете за апартамента, поради което за периода до 31.03.2021 г. претендира заплащане на обезщетение предвид продължилото ползване на апартамента въпреки противопоставянето на наемодателя. Поддържа, че по отношение на обезщетението за ползване на имота е извършил извънсъдебно прихващане с депозита от 880 лева, предоставен от наемателя за обезпечаване на вземания за консумативи и щети по процесния апартамент, поради което претендира за сумата 1232.30 лева. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил общ отговор на исковата молба от двамата ответници, в който предявените искове са оспорени по основателност и размер. Навеждат твърдения, че е невъзможно да се установят причините за възникване на описаните в приемо-предавателния протокол вреди в процесния апартамент при липса на приложен снимков материал и оглед от вещо лице. Оспорват ответното дружество да е имало задължението да почисти и дезинфектира имота след освобождаването му. Оспорват момента на предаване на имота. Посочват се, че същото е освободено на 06.02.2021 г. и договорът е бил прекратен, за което ищцовото дружество е уведомено посредством имейл кореспонденция. В тази връзка считат, че не следва да се дължи обезщетение за ползване на имота за периода от 06.02.2021 г. до 31.03.2021 г. Навеждат твърдения, че увредените вещи в апартамента не са собственост на ответното дружество. Претендират разноски.

По иска по чл. 236, ал.2 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, прекратено на 01.02.2021 г., че след прекратяването му ответникът е продължил да ползва имота, че ищецът се е противопоставил на ползването след прекратяването, както и размера на дължимото обезщетение, включително че има сключен договор за поръчителство с ответника Д. Т. ГР., с който последният обезпечава изпълнението на задълженията на ответното дружество по договора за наем.

В тежест на ответника е да докаже, че владението на имота е предадено на 06.02.2021 г.

По иска по чл. 233, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, при което е предоставил спокойното ползване на наетите недвижима и движими вещи в състояние, което отговаря на ползването им, за което е наета, както и че през време на ползването □ наемателят е причинил щети по тях.

В тежест на ответника е да докаже, че вредите се дължат на причини, за които той не отговаря.

По иска по чл. 232, ал. 2 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, размера на уговорената цена, както и размера на разноските /консумативи/ за ползването на имота.

В тежест на ответника е да докаже, че е погасил задълженията си заплащане на консумативите и разходите за ЕС, за което не сочи доказателства.

УКАЗВА на ищеца, че не сочи доказателства за предаване на наемните движими вещи, както и че вземанията са изискуеми.

ОТДЕЛЯ като безспорни и не нуждаещи се от доказване обстоятелствата, че между страните е било налице наемно правоотношение по договор за наем на недвижим имот от 01.02.2019 г. със срок на действие две години при наемна цена 540 лева с ДДС

УКАЗВА на страните, че могат да уредят спора помежду си чрез МЕДИАЦИЯ. **При постигане на спогодба дължимата държавна такса за разглеждане на делото е в половин размер.** КЪМ СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД действа програма „Спогодби“, която предлага безплатно провеждане на медиация.

УКАЗВА на ищеца, че следва да вземе становище по релевираните от ответника в отговора на исковата молба доводи най-късно в първото по делото съдебно заседание, като в противен случай губи възможността да направи това по-късно.

ДА СЕ ВРЪЧИ на страните препис от настоящото определение, в което е обективиран докладът по делото, на ищеца- и препис от писмения отговор, а на третото лице помагач - и препис от исковата молба и приложенията към нея.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____