

ПРОТОКОЛ

№ 7699

гр. София, 27.05.2022 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 66 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и трети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: М. Ш.

при участието на секретаря Г.Х.

Сложи за разглеждане докладваното от М. Ш. Гражданско дело № 20211110166317 по описа за 2021 година.

На именното повикване в 15:15 часа се явиха:

ИЩЦАТА - редовно и своевременно призована, не се явява, представлява се от адв. Т. с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - редовно и своевременно призован, представлява се от адв. С. и адв. с пълномощни по делото.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпила на 08.04.2022 г. молба от ищеца, в която уточнява каква част от процесните суми е погасена. Моли да бъдат разпитани шестима свидетели и представя писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпила на 26.04.2022 г. молба от ответника, с която не възразява да се приемат писмените доказателства. Твърди, че е нает целият имот, като не се касае за тавански етаж, а пространство между подпокривната плоча и последния етаж, което също е предмет на договора за наем.

ДОКЛАДВА постъпила на 26.04.2022 г. молба от ответника, с която уточнява възразението за прихващане. Твърди, че при предаването на имота ел. инсталацията не е съответствала за нуждите на ресторанта и имотът не може да се ползва безопасно. Представя писмени доказателства за СМР за

поправка на ел. инсталацията.

ДОКЛАДВА постъпила на 04.05.2022 г. молба от ищеца, в която сочи, че има друго дело между страните, като съдът служебно е извършил справка, че по него не е прието възражение за прихващане и делото не е насрочено. Със същата молба оспорва възражението за прихващане, като оспорва да има договор между ответника и оспорва да са извършени сочените СМР. Сочи също така, че съгласно споразумение от 11.01.2017 г., което представя, разходите за СМР са за сметка на наемателя. Представя писмени доказателства.

ДОКЛАДВА постъпила на 11.05.2022 г. молба от ответника, с която уточнява възражението за прихващане. Сочи, че същото е с правно основание чл. 230, ал. 2 от ГПК - вещта е предадена в състояние, което не отговаря за уговореното ползване и уточнява сумата. Молбата е изпратена за становище на ищеца.

ДОКЛАДВА постъпила на 20.05.2022 г. молба от ищеца, в която сочи, че имотът е използван непрекъснато от 2013 г. по договор за наем с бащата на М.. Моли да се назначи съдебно-оценителна експертиза относно иска по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД и оспорва фактурите за СМР.

Адв. Т.: Поддържам исковата молба и моля да приемете доказателствата и доказателствените искания. Не възразявам да се приемат всички писмени доказателства освен фактурите за СМР, които оспорвам по същество. По принцип да, оспорвам това нещо - да има договор за СМР и да са извършени такива, тъй като ел. инсталацията според моята доверителка е била в добро състояние. Оспорвам самото извършване на СМР и твърдя, че имотът е бил с добра ел. инсталация подходяща за ползването. Имало е договор за наем с бащата на Т.М. и имотът е предаден 2013 г. Не можахме да намерим такъв нарочен акт за предаване от 2013 г. Поне до момента не ми е предоставен такъв.

Адв. С.: Поддържам отговора на исковата молба, както и становището изложено във връзка с указанията на съда, както и становищата във връзка с молбите на ищеца. Моля ако има представен екземпляр от последните две молби на ищцата да ми бъде предоставен екземпляр, за да дадем становище.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ възможност на процесуалния представител на ответника да се запознае с докладваните молби.

Адв. С.: Моля да ми бъде предоставен допълнителен срок за становище по молбите от 04.05.2022 г. и от 25.05.2022 г., които не са ми връчени.

Адв. Т.: Не възразявам да бъде предоставен срок.

Адв. С.: Възразявам да се приеме договорът за наем от 2013 г., защото ищцата не е страна по този договор и моля договорът, който е със страна различна от ищцата, да не се приобщава към доказателствата по делото. Не мога да оспоря или да потвърдя преди да се запозная със самия договор дали това е подписът на моята доверителка. Преди да се запозная не мога да кажа дали имотът е даден от бащата на ищцата под наем. Не оспорвам, че имотът не е предаден на наемодателя. Не мога да кажа дали и в момента използват имота. Не оспорвам, че не сме предали имота на 21.04.2021 г., тъй като е имало действащ договор. С анекса, който е от м. 07.2018 г. сградата е отдадена изцяло, включително и подпокривното пространство. Може да са оставяни неща на тавана, но към днешна дата не мога да кажа.

Адв.: Искам да кажа, че са оставени някакви вещи на тавана, но ползване реално на подпокривното пространство няма.

Адв. С.: Оспорвам изцяло обезщетението. По отношение на доклада по делото. В доклада е посочено, че е безспорен фактът между страните, че е отдаден под наем първият и вторият етаж от жилищната сграда. А нашето твърдение е, че е отдадена цялата сграда и моля в тази част, на стр. 4, втори абзац да стане както е по анекса. Тоест не е безспорен фактът по отношение на площта.

Адв. Т.: Нямам възражения по доклада на делото и твърдя, че същия е правилен; никога не е отдавана цялата сграда. Твърдя, че таванът има самостоятелно ползване. Оспорвам, че е даден под наем и твърдя, че не е отдаден под наем. Дори и да е имало такова извършено СМР, аз твърдя, че е било тяхно задължение по споразумението, което е подписано преди това. Не възразявам да бъде предоставен срок по докладваните молби. Само за уточнение да приемем за безспорно, за да не го доказваме излишно, че господин Пепелджийски е баща на моята доверителка.

Адв.: Няма как да знаем.

Адв. С.: Няма как да знаем.

Адв. Т.: Моля да ми бъде предоставена възможност да представя доказателства, че Никола Пепелджийски е баща на доверителката ми.

Адв. С.: Не възразяваме.

СЪДЪТ намира, че делото следва да бъде докладвано съгласно определение по чл. 140 ГПК, както и да бъде прието възражението за прихващане, същото е уточнено в срок. Следва да бъдат приети писмените документи, за които няма спор, а за част от тях трябва да бъде даден срок на ответника. Следва да бъде назначена съдебно-оценителна експертиза предвид това, че ответниците оспорват размера на обезщетението.

Водим от горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОКЛАДВА ДЕЛОТО съгласно определение по чл. 140 ГПК.

ПРИЕМА за съвместно разглеждане в настоящето производство възражение за **прихващане**, направено от против Т. Н. М. за сумата от **6 168,96 лева** /ведно с ДДС/ - извършени СМР от наемателя във връзка с ел. инсталацията на сградата **с правно основание чл. 230, ал. 2, пр. последно от ЗЗД.**

По възражението за прихващане **в тежест** на наемодателя Т. Н. М. е да докаже, че е предал вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета или че наемателят е знаел за недостатъците на вещтата или при обикновено внимание е могъл да узнае за тях при сключването на договора; че съгласно споразумението разходите от 2017 г. разходите са за сметка на наемателя. **В тежест** на ответника- наемател е да докаже възраженията си, че ел. инсталацията е била негодна за ползването на вещта; че е извършил СМР за сочената сума с третото за спора лице; размера на претенцията.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника в двуседмичен срок считано от днес да даде становище по молба от 04.05.2022 г. на ищеца, както и по молба от 25.05.2022 г.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ищеца в срок до следващо съдебно заведение да представи доказателства за родствена връзка между Т. Н. М. и

ПРИЕМА като писмените доказателства, находящи се на следните страници: от лист 60 до лист 63; от лист 76 до лист 82.

Адв. Т.: Правя едно възражение. Моля да измените така даденото определение за разпределената доказателствена тежест. След като е прието, че като се предава една вещ, ако няма установен писмен документ за нея се приема, че се предава средно качество. Тоест че отговаря на изискванията. Срокът, в който се твърди, че сме предали негодна вещ или годна вещ, не би следвало да е в наша тежест, а би трябвало да бъде в тежест на ответника да докаже, че вещта е била негодна. В този смисъл е и ал. 2 на чл. 340 от ЗЗД. Тежестта поне би трябвало да е на ответника. Не би трябвало да е в наша тежест да докажем вещта след като те са я приели.

Адв. С.: Не съм съгласна с изразеното възражение от процесуалния представител на ищцата и моля да го оставите без уважение и да остане така разпределената доказателствена тежест. Още повече с оглед и на това, че между страните, очевидно не е подписан такъв акт за предаване и приемане на имота, в който да са констатираны недостатъците или забележки.

СЪДЪТ намира, че доказателствената тежест е правилно разпределена, като съдържащата се в чл. 233 ЗЗД от презумпция се отнася до друга хипотеза, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането по чл 253 ГПК.

ДОПУСКА изготвяне на съдебно-оценителна експертиза, като вещото лице да отговори на въпроса съдържащ се в молба от 20.05.2022 г., като става дума за размера на средния пазарен наем на наетия имот, като съобрази всички релевантни обстоятелства.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответниците в триседмичен срок считано от днес да поставят или уточнят въпроси към допуснатата експертиза, ако имат такива.

ОПРЕДЕЛЯ депозит в размер на 300 лева, вносим от ищцата в двуседмичен срок считано от днес.

Вещото лице ЩЕ БЪДЕ ОПРЕДЕЛЕНО от съда в закрито заседание.

Адв. Т.: По отношение на свидетелите поддържам искането за допускане на един свидетел за ползването на тавана от ответницата към 27.01.2021 г.

Адв. С.: Не възразявам.

Адв. Т.: Вторият свидетел, който моля да бъде допуснете за обстоятелството, че на двадесет и първи април и на шестнадесети юни не е предаден имотът.

Адв. С.: Както обявихме по-горе не спорим, че не сме предали имота на 21.04.2021 г. и на 16.06.2021 г.

Адв. Т.: Отказвам се от свидетелите за тези две обстоятелства. Поддържам искането за допускане на свидетел относно обстоятелството, че е имало кандидат наемател, който е искал да наеме помещението, говорим за тавана за 1200 лева месечно.

Адв.: Възразявам - това не е помещение, което може да бъде отдадено под наем за самостоятелно ползване.

Адв. С.: Ако съдът прецени да допусне свидетел за тези обстоятелства. Считам, че е излишно според нас.

Адв. Т.: Претендираме обезщетение на двойния наем в момента защото де факто в момента реално има други наематели, а те отказват да напуснат имота, поради което моята доверителка търпи щети. Поддържам искането си за допускане на пети свидетел, че помещението се ползва за ресторант.

Адв. С.: Спорът е за м. 05.2021 г. Така, че е абсолютно неотносимо дали след месец май е ползван или не е ползван имотът. В момента се претендира обезщетение за м. 05.2021 г. Не спорим, че сме го ползвали до 31.05.2021 г., защото сме платили наем.

Адв. Т.: Оттеглям искането за допускането на петия свидетел. Поддържам искането си за допускане на поискания в молбата шести свидетел за обстоятелствата, че кандидат наемател за първите два етажа от къщата е бил готов да подпише договор за наем от месец май или месец юни 2021 г., но намерението не е било осъществено, тъй като „Соул Китчън“ отказва да освободи имота.

Адв.: Възразяваме срещу допускането на такъв свидетел.

Адв. Т.: Претендирам обезщетение, което е претърпяно и ще бъде в размера на пазарния наем. Моля съдът да допусне още един свидетел във връзка с днес направената доказателствена тежест. Моля да ми бъде допуснат

един свидетел при режим на довеждане относно доказване на обстоятелството на предаването на ресторанта; в какво състояние е бил предаден.

Адв.: Ако може колегата да уточни от кого на кого и кога.

Адв. Т.: Ние твърдим, че е предаден още 2013 г. Моля съда да ми допусне двама свидетели. Единият е към 2013 г. как е предаден на наемателите и другият свидетел към 2018 г., в какво състояние е бил самият ресторант.

Адв.: Възравяваме, но в случай, че съдът допусне тези свидетели реципрочно искаме и ние двама свидетели за същите обстоятелства.

Адв. Т.: С поисканите свидетели ще доказваме за 2013 г. състоянието, а за 2018 г. ел. инсталацията. Възравявам на искането за допускане на свидетели. Какво ще доказват и за кой период ще доказват. Предоставям на съда.

По отношение на свидетелите, СЪДЪТ намира следното:

Ищецът подробно в днешно съдебно заседание, а и в молбата от 08.04. 2022 г. е посочил за какви обстоятелства иска да бъдат разпитани свидетели. Допустимо е искането по отношение на първия свидетел дали ответникът е ползвал тавана към 27.01.2021 г., тъй като е предявен иск по чл. 59 ЗЗД и съответните обстоятелства се оспорват. Относно четвъртия и шестия свидетелотносно това, че е имало кандидат наематели съдът намира, че изслушването на подобни свидетелски показания не е свързано пряко с предмета на спора, доколкото се претендира обезщетение по чл. 236, ал. 2 ЗЗД. Основателно е искането на ищеца да бъдат разпитани свидетели за предаване на имота към 2013 г. и към 2018 г., както и искането по реципрочност за разпит на двама свидетели на ответника, тъй като е прието възражение за прихващане, чийто предмет са твърдяни разходи за ел. инсталация на наестия имот.

Водим от горното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на

свидетели както следва:

На **ищеца един** свидетел при режим на довеждане дали към 27.01.2021 г. ответницата е използвала тавана; състоянието на имота към 2013 г. относно ел. инсталацията; състоянието на имота към 2018 г. относно ел. инсталацията.

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на ищеца съдържащо се в молба от 08.04.2022 г. за разпит на двама свидетели кандидат наематели за подпокривното пространство и за първите два етажа.

ДОПУСКА събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на **двама свидетели на ответника** при режим на довеждане относно състоянието на имота към 2013 г. относно ел. инсталацията; състоянието на имота към 2018 г. относно ел. инсталацията.

Адв. С.: Към отговора на исковата молба сме заявили още двама свидетели.

Адв.: Предвид, че и двете страни нямат никакво споразумение между тях за чия сметка ще е ремонтът.

Адв. С.: Молим да остане този свидетел. Молим по втория свидетел за уговорките да уточним впоследствие дали го поддържа.

Адв. Т.: Оспорвам такъв свидетел. Твърдим, че имаме споразумение.

Адв. С.: Искаме изслушване на още един свидетел с оглед оспорването на ищеца, но понеже колегата оспори извършването на СМР във връзка с ел. инсталацията, в тази връзка искаме двама свидетели. Единият е този, който е правил ремонта, а другият е човек от екипа на ответника – лицето, което се е занимавало за извършването на тези дейности.

Адв. Т.: Възразявам по така направеното искане. Разпоредбата на чл. 164 ГПК изрично ограничава допускането на свидетели при условието, че има писмени документи. Искането за свидетели е недопустимо по чл. 164 ГПК.

Адв.: Имайки предвид, че колегата възрази срещу всичко, което поискаме и в наша тежест е да докажем този ремонт на ел. инсталацията, то смятам, че е редно да бъдат разпитани двама свидетели, както и да бъде извършена експертизата на извършения ремонт.

Адв. С.: А и извършени ли са тези СМР. Представили сме фактури и актове Образец № 19, в които са констатирани извършените работи и

доколкото знам, но в момента не мога да го потвърдя, но и с оглед на оспорването на това нещо ще изследваме и въпроса дали е имало одобрена проектна документация в тази връзка. В смисъл изготвен проект от изпълнителя, защото все пак това ел. инсталация. По отношение на това дали е имало писмен документ между възложител изпълнител не мога да кажа и да потвърдя, но има възлагане. Дори и да е било устно такова, издавани са фактури, плащани са, издавани са протоколи за извършените дейности и вложени материали. Стойността е по-голяма от искането за прихващане, така че това е частично. Може да е за над 5000 лева, но е за непаричната престация.

Адв. Т.: Евентуално ще поискам и аз двама свидетели за равнопоставеност.

СТРАНИТЕ /поотделно/: На този етап нямам други доказателствени искания.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на ответника в триседмичен срок считано от днес да обоснове: първо дали иска изготвяне на съдебно-техническа експертиза; дали поддържа във връзка с твърдяното споразумение от 2017 г. искането за свидетел относно за уговорките между двете страни; дали поддържа и да се обоснове включително и по допустимост на искането за свидетели, за извършване на СМР по договор за СМР, като молбата да се предостави в два екземпляра - един за съда и един за ищеца.

ПРОДЪЛЖАВА срока на ищеца да направи доказателствени искания до датата на следващо съдебно заседание.

На основание чл. 158 от ГПК ОПРЕДЕЛЯ краен срок за събиране на гласни доказателствени средства, допуснати *до момента* - датата на следващо съдебно заседание.

ОТЛАГА и НАСРОЧВА делото за 26.09.2022 г. от 15.20 часа, за която дата и час страните уведомени от днес.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Моля за препис от протокола.

СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ДА СЕ ИЗДАДЕ на страните препис на протокола от днешно съдебно заседание.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 16.22 часа.

Съдия при Софийски районен съд: _____

Секретар: _____