

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15149

гр. София, 08.04.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 65 СЪСТАВ, в закрито заседание на осми април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ПОЛИНА ЛЮБ. АМБАРЕВА

като разглежда докладваното от ПОЛИНА ЛЮБ. АМБАРЕВА Гражданско дело № 20231110145244 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 140, ал. 3, вр. чл. 146 ГПК

Производството е образувано по искова молба на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ЕАД ,ЕИК : 831835134 срещу Г. Н. Петкова – Немигенчева,ЕГН : ***** ,с която

са предявени обективно кумулативно съединени положителни установителни искове ,с правно основание чл.422 от ГПК вр. чл.232,ал.2 от ЗЗД и чл. 86 от ЗЗД ,за съществуване на вземане по заповедното производство ,както следва :

-сумата в размер на **13 720,00 лева** , представляваща неплатени месечни вноски за обезщетение за фактическо ползване на имот : Терен с площ от 1069 кв.м., част от поземлен имот с идентификатор 68134.408117, съставляващ УПИ IX, кв.1, НПЗ “Изток“, м. „Кърво“, находящ се на бул. „Асен Йорданов“, район „Младост“, гр. София, след прекратяването на договор за наем на недвижим имот от 08.05.2014 г. , за период от 01.05.2021 г. до 22.12.2022 г., ведно със законна лихва от 22.12.2022 г. до изплащане на вземането,

-сумата **975,65 лева** , представляваща мораторна лихва върху платените със закъснение и неплатените вноски за обезщетение за ползването на недвижимия имот за периода от датата на забава за плащане на всяка месечна вноска, за периода от 08.06.2021 г. до 22.12.2022 г.,

- сумата в размер на **1 565,19 лева** , представляваща такса битови отпадъци за имота и ползвания терен, за период от 01.04.2021 г. до 31.12.2022 г.,ведно със законна лихва от 22.12.2022 г. до изплащане на вземането.

Ищецът твърди с ответника сключили договор за наем на недвижим имот от 08.05.2014год.,по силата на който отдал под наем недвижим имот- Терен с площ от 1069 кв.м., част от поземлен имот с идентификатор 68134.408117, съставляващ УПИ IX, кв.1, НПЗ “Изток“, м. „Кърво“, находящ се на бул. „Асен Йорданов“, район „Младост“, гр. София срещу месечната наемна цена в размер на 980лв.Договорът бил сключен за срок от три години като от 30.01.2015год. бил прекратен,но наемателя не бил предал имота,а продължил фактически да го ползва,поради което твърди ,че за него е възникнало правото да

претендира обезщетение.

Сочи ,че на 25.06.2018 г. г. е сключена спогодба с нотариална заверка на подписите за разсрочено плащане на задълженията на Г. Н. Петкова - Немигенчева, дължими към датата на сключване на спогодбата.

Съгласно чл. 2. ал.1 , Г. Н. Петкова - Немигенчева се задължила до освобождаване на имота да заплаща месечно обезщетение за фактическото му ползване в размер на 980 лв.. в срок до 05 число на календарния месец, следващ месеца за който се отнася обезщетението.

Твърди ,че и към настоящия момент ответницата продължавала фактическото ползване на имота като за периода от месец октомври 2021год. до м. ноември 2022год. дължи общо сумата от 13 720лв. ,представляваща месечно обезщетение в размер на 980лв. да ползването на имота в този период.

Сочи и че ответницата е изпаднала в забава в плащането на дължими вноски за обезщетение за ползването на имота ,след прекратяване на наемното правоотношение ,а така също и на процесните.

Съгласно чл.2,ал.4 от спогодбата се задължила да заплаща обезщетението в срок до 5-то число на календарния месец,следващ месеца ,за който е дължимо обезщетение.

Така за сумата от 980лв. ,вноска за м.май 2021год. претендира лихва в размер на 16,33лв. ,за периода на забава от 08.06.2021год. до 06.08.2021год.

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец юни 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 34,30 лв., изчислена от датата на забава 06.07.2021 г. до 08.11.2021 г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец юли 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 25,86 лв., изчислена от датата на забава 06.08.2021 г. до 08.11.2021 г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец август 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 32,94 лв., изчислена от датата на забава 08.09.2021 г. до 06.01.2022Г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец септември 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 49, 27 лв., изчислена от датата на забава 06.10.2021 г. до 04.04.2022Г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец октомври 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 112,15 лв., изчислена от датата на забава 06.11.2021 г. до 22.12.2022Г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец ноември 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 103,72 лв., изчислена от датата на забава 07.12.2021 г. до 22.12.2022Г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец декември 2021 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 95,01 лв.,

изчислена от датата на забава 08.01.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец януари 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 87,11 лв., изчислена от датата на забава 06.02.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец февруари 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 79,49 лв., изчислена от датата на забава 06.03.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец март 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 71,05 лв., изчислена от датата на забава 06.04.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец април 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 62,34 лв., изчислена от датата на забава 08.05.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец май 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 54,45 лв., изчислена от датата на забава 06.06.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец юни 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 46,28 лв., изчислена от датата на забава 06.07.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец юли 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 37,84 лв., изчислена от датата на забава 06.08.2022 г. до 22.12.2022г. ;

Върху сумата от 980 лвм представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец август 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 29,40 лв., изчислена от датата на забава 06.09.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец септември 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 20,69 лв., изчислена от датата на забава 08.10.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец октомври 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 12,79 лв., изчислена от датата на забава 06.11.2022 г. до 22.12.2022г.;

Върху сумата от 980 лв., представляваща месечно обезщетение за ползване на имота за месец ноември 2022 г. длъжникът следва да заплати лихва в размер на 4,63 лв., изчислена от датата на забава 06.12.2022 г. до 22.12.2022г.;

Или общия размер на обезщетението за забава е в размер на 975,65лв.

Претендира и съгласно чл.2,ал.3 от Нотариалната спогодба от 25.06.2018г. ,ответницата да му заплати определената от компетентните общински органи такса битови

отпадъци за имота, който е ползвала фактически. Сочи ,че ответницата му дължи общо сумата от 1 565,19лв. ,от които :

- за II тримесечие на 2021 г. - сума в размер от 218, 27 лв. /двеста и осемнадесет лева и двадесет и седем ст./;
- за III тримесечие на 2021 г. - сума в размер от 218, 27 лв. /двеста и осемнадесет лева и двадесет и седем ст./;
- за IV тримесечие на 2021 г. - сума в размер от 218, 26 лв. /двеста и осемнадесет лева и двадесет и шест ст./;
- за I тримесечие на 2022 г. - сума в размер от 227, 60 лв. /двеста и двадесет и седем лева и шестдесет ст./
- за II тримесечие на 2022 г. - сума в размер от 227, 60 лв. /двеста и двадесет и седем лева и шестдесет ст./
- за III тримесечие на 2022 г. - сума в размер от 227, 60 лв. /двеста и двадесет и седем лева и шестдесет ст./
- за IV тримесечие на 2022 г. - сума в размер от 227, 59 лв. /двеста и двадесет и седем лева и петдесет и девет ст./

Претендира и деловодните разноски в исковото и заповедното производство.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК, ответникът Г. Н. Петкова – Немигенчева е депозирал писмен отговор ,с който не оспорва предявените иски по основание и размер и предлага да сключи спогодба с ищеца.

Правната квалификация на исковете, съобразно посочените в исквата молба обстоятелства и представените с нея доказателства е чл.232,ал.2 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД ,предвид разпоредбата на чл.236,ал.1 от ЗЗД като наемния договор се е продължил за неопределен срок.

По това дело доказателствената тежест се разпределя по реда на чл. 154, ал. 1 от ГПК.

По иска по чл.232,ал.2,пр. 1 от ЗЗД ,в тежест на ищеца е да докаже наличието на следните кумулативни предпоставки : 1/. наличие на валидно наемно правоотношение между страните в рамките на исковия период с уговорена наемна цена в посочения от ищеца размер; 2 че ищецът е изпълнил своето задължение да предаде имота на ответника.

В тежест на ответника ,наемател е да докаже ,че е заплатил уговорената наемна цена ,респ. ,че е върнал наетата вещ на наемодателя.

По иска по чл.232,ал.2,пр. 2 от ЗЗД ,в тежест на ищеца ,освен горните предпоставки е да докаже ,че е направил или се дължат разноски за наетата вещ, каквито са задълженията за такса битови отпадъци за имота,в посочения период.

В тежест на ответника е да докаже ,че е платил консумативните разноски ,респ. ,че е върнал наетата вещ ,съобразно чл.233 от ЗЗД.

По исковете по чл.86 от ЗЗД ,в тежест на ищеца е да докаже наличието на главен дълг, изпадане на длъжника в забава ,както и размера на обезщетението.

В изпълнение на процедурата по чл. 140 от ГПК, съдът приема следното:

Представените с исковата молба писмени доказателства са допустими и относими, поради което следва да се допуснат и приложат към делото.

Предвид процесуалното поведение на ответника – признание на иска ,съдът счита ,че не следва да допуска исканата от ищеца ССчЕ.

Въз основа на гореизложеното и на основание чл. 140 от ГПК, делото следва да се насрочи в открито съдебно заседание, за което да бъдат уведомени страните по съответния ред, на които следва да се изпрати препис от това определение, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЛАГА ч.гр.д.№ 70231/2022год. по описа на СРС,65 състав.

ДОПУСКА и прилага по делото, представените с исковата молба, по опис, писмени доказателства.

ОСТАВЯ без уважение искането на ищеца за допускане на ССчЕ ,предвид ,че не са налице спорни обстоятелства ,за доказването на които да е необходима същата.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за 09.05.2024година в 10,30 часа., за която дата да се уведомят страните, на които да се изпрати препис от това определение ,а на ищеца и от писмения отговор на ответника .

Насочва страните към спогодба.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____