

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 15587

гр. София, 10.04.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 127 СЪСТАВ**, в закрито заседание на десети април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЯНА М. ФИЛИПОВА

като разгледа докладваното от ЯНА М. ФИЛИПОВА Гражданско дело № 20231110168432 по описа за 2023 година

**Производството е по реда на чл. 312 във вр. с чл. 140 и чл. 146 от ГПК.**

Образувано по искова молба от Е. П. Л. против К. Д. Г. с искане ответникът да опразни и върне на ищеца владението върху апартамент, находящ се в гр. София, бул. „ПЕ“ № 59, четвърти надпартерен етаж, със застроена площ от 120 кв. м. и идентификатор 68134.1001.534.1.9.

В исковата молба са изложени твърдения, че на 14.11.2016 г. между страните по спора е сключен договор за наем, по силата на който ищецът в качеството си на наемодател е предоставил на ответника право на ползване върху процесния недвижим имот, като последният се задължил да заплаща месечно наемно възнаграждение в размер на 1 200 лева. Страната поддържа, че ответникът е преустановил заплащането на уговорената наемна цена, като последното извършено плащане е на стойност 200 лева от 20.06.2023 г. Допълва, че ответникът в качеството си на наемател не изпълнявал редовно и задължението за заплащане на дължимата цена на предоставени за имота комунални услуги. Ищцата сочи, че е направила опит да посети имота в периода от м. юни до м. ноември 2023 г., но при позвъняване на входната врата, наемателят отказвал да отвори. Страната поддържа, че съгласно чл. 3, раздел V от съглашението при нередовно изпълнение на задължението за заплащане на уговорената наемна цена наемодателят има право с едностранно предизвестие да прекрати договора. В исковата молба са изложени твърдения, че наемодателят отправил до ответника уведомление за прекратяване на облигационната връзка между страните, считано от 01.12.2023 г., с нотариална заверка рег. № 8599/10.10.2023 г. на нотариус ДН, връчено на наемателя по реда и при условията на чл. 47 ГПК, като уведомлението съдържало покана за плащане на дължимите суми и доброволно предаване на имота. Страната поддържа, че ответникът бил уведомен, че следва да се яви на 01.12.2023 г. в кантората на нотариус Станислав Филипов, за да предаде ключовете от имота. При условията на евентуалност, страната поддържа, че подадената искова молба съдържа волеизявление за прекратяване на договора и има характер на покана за доброволно опразване на процесния имот. Направено е искане сторените от ищеца разноси в производството да бъдат възложени в тежест на ответника.

Ведно с исковата молба са представени документи, за които е направено искане да бъдат приети като писмени доказателства по делото. Направено е искане за допускане на двама свидетели при режим на довеждане за установяване държането от ответника на процесния имот, както и за установяване връчване на предизвестие за прекратяване на договор за наем.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът поддържа, че подадената искова молба не отговаря на изискванията за редовност, тъй като макар същата да съдържа искане за

предаване на отдадения под наем имот, то в нея се навеждат доводи и за непогасени парични вземания. По същество на спора с подадения отговор са оспорени подържаните от ищеца твърдения и правни доводи. Ответникът поддържа, че отношенията между страните по наемното правоотношение се уреждат не с представения от ищеца договор за наем от 14.11.2016 г., а с договор за наем от 01.09.2021 г. Страната излага твърдения, че не разполага с подписан от ищеца екземпляр от новосключения договор, тъй като същият му бил изпратен от наемодателя по електронна поща. Ответникът сочи, че наемната цена по договора от 01.09.2021 г. възлиза на 1400 лева месечно, като сумата била заплащана редовно до 31.07.2023 г. При условията на евентуалност в случай, че наемната цена е в посочен от ищеца размер, то с извършените плащания дължимият месечен наем за периода от 01.12.2021 г. до 30.11.2023 г. е платен. В обобщение страната поддържа, че е изправна страна по договора, поради което предявеният иск следва да бъде отхвърлен.

Ведно с отговора са представени документи, за които е направено искане да бъдат приети като писмени доказателства по делото. Направено е искане по реда на чл. 190 ГПК ищецът да бъде задължен да представи оригинал на представения по делото Договор за наем от 14.11.2016 г., както и Договор за наем от 01.09.2021 г. Направено е и искане по чл. 192 ГПК да бъдат изискани от ТД на НАП годишните данъчни декларации на физическото лице Е. Л. и да бъде изискана от СРП пр. пр. 51040/2023 г. във връзка с подържани от ответника твърдения за подаден сигнал за неправомерно преустановяване на електрозахранването в имота, както и за назначаване на съдебно-икономическа експертиза за установяване размера на получения наем.

#### **По доказателствената тежест на спора:**

В доказателствена тежест на ищеца по предявения иск с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване наличие на валидно възникнало наемно правоотношение между страните по спора, че е изправна страна по съглашението - предоставил е за ползване фактическата власт върху недвижимия имот и е осигурил спокойно и безпрепятствено ползване на вещта, както и разваляне на договора.

В доказателствена тежест на ответника е да опровергае твърденията на ищеца, обуславящи основателността на претенцията, респ. да установи, че е изправна страна по договора за наем.

С оглед заявените от страните твърдения, съдът намира, че следва на основание чл. 146, ал. 1, т. 4 ГПК да обяви за безспорно и ненуждаещо се от доказване по делото, че между Е. П. Л. и К. Д. Г. е възникнало валидно облигационно правоотношение с предмет описания в исковата молба имот, че държането на имота е предадено от наемодателя на наемателя, както и че ответникът продължава да ползва апартамент, находящ се в гр. София, бул. „ПЕ“ № 59, четвърти надпартерен етаж със застроена площ от 120 кв. м. и идентификатор 68134.1001.534.1.9.

#### **По доказателствените искания на страните:**

Съдът намира, че представените от страните документи са относими към предмета на доказване, поради което следва да бъдат приети като писмени доказателства по делото.

При съобразяване на подържаните от ответника твърдения за сключване на нов договор за наем с предмет процесния недвижим имот на основание чл. 190 ГПК ищецът следва да бъде задължен да представи намиращ се у него екземпляр от съглашението.

Останалите доказателствени искания на страните следва да бъдат оставени без уважение като ненеобходими за изясняване на спора от фактическа страна.

Така мотивиран, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**СЪОБЩАВА** на страните проекта за доклад по делото, съгласно мотивната част на

настоящото определение.

**ПРИЕМА** като писмени доказателства по делото представените ведно с исковата молба и отговора документи.

**ЗАДЪЛЖАВА** на основание чл. 190 ГПК ищецът в едноседмичен срок от получаване на настоящото съобщение с писмена молба с препис за ответника да представи по делото, намиращ се у него в документ - Договор за наем от 01.09.2021 г.

**ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ** останалите доказателствени искания на страните като ненеобходими за изясняване на спора от фактическа страна.

**УКАЗВА на страните**, на основание чл. 312, ал. 2 ГПК, в едноседмичен срок от връчване на разпореждането да вземат становище във връзка с доклада и да предприемат съответните процесуални действия. Когато в установения срок страните не изпълнят указанията на съда те губят възможността да сторят това по-късно, освен ако пропускът се дължи на особени непредвидени обстоятелства.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито заседание на 16.05.2024 г. от 12.30 часа, за когато да се призоват страните, като им се връчи препис от настоящото разпореждане, а на ищеца и препис от подадения отговор на искова молба.

**УКАЗВА** в изпратените до страните съобщения да бъде отбелязано, че връчването следва да бъде извършено спешно предвид реда на разглеждане на производството и определ.та дата за провеждане на открито съдебно заседание.

**РАЗПОРЕЖДАНЕТО** не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_