

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 11591

гр. София, 15.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 78 СЪСТАВ, в закрито заседание на петнадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: МАРИЯ СТ. ТАНЕВА

като разглежда докладваното от МАРИЯ СТ. ТАНЕВА Гражданско дело № 20231110160506 по описа за 2023 година

Постъпил е от ответника отговор на исковата молба по чл. 131 от ГПК.

Налице са предпоставки за насрочване на делото в открито съдебно заседание и изготвяне на проект за доклад в следния смисъл:

Ищецът твърди, че на 26.09.2013 г. сключил с ответника „.....“, договор за наем на части от имот публична общинска собственост за поставяне на рекламни елементи № СО-РД-55-620/26.09.2013г., който бил изменен с Анекс № СО-РД-55-8/08.01.2014г. Договорът бил сключен за срок от 10 години, който започвал да тече от 26.12.2013г. и изтичал на 26.12.2023г. В посочения Анекс била уговорена договорна месечна наемна цена в размер на 66 886,30 лв. без ДДС или 80 263,56 лв. с ДДС.

Същият бил удължен с Решение № 776/06.10.2022г. на Столичния общински съвет, въз основа на което е сключено споразумение № СОА23-ДГ55-281/13.04.2023г. Въз основа на сключеното споразумение с ищеца, срокът на договора бил продължен до провеждането на нов търг или конкурс за съответните позиции, считано от 27.12.2023г.

Ищецът излага подробно информация и цитира разпоредбата на чл. 13 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на С. О., съгласно която в качеството му на наемодател имал право да извършва актуализация едностранно всяка година на наемната цена.

Излага твърдения, че и с писмо с рег. № СОА23-ТД26-9830/28.06.2023г. в изпълнение на цитираната разпоредба – чл. 13 от Наредбата е уведомила ответника за актуализация на наемната цена, като изменението не било прието от последния.

Моли съдът да осъди ответника „.....“, ЕИК, за сумата в размер на **1805,93 лв. – главница**, представляваща неизплатената част от наемните цени за месеците януари, февруари и март 2021г.; **ведно със законна лихва върху главница от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на задължението**, както и сумата в

размер на **9262,54 лв.**, - представляваща неустойка за забава на плащането върху сумите за месеците януари, февруари и март 2021г.

С отговора на исковата молба ответникът оспорва предявените иски по основание и размер като неоснователни. Ответникът посочва, че бил сключил договор за наем с рег. № СО-РД-55-620/26.09.2013г. с ищцовата страна. Договорът бил сключен след провеждане на конкурс от С. о. В него било уговорено, че наемодателя предоставя на наемателя за временно и възмездно ползване части от имоти – публична общинска собственост, за поставяне на рекламни елементи на територията на С. о. за пактер Б 10, подробно описани в Приложение №2, като договорът бил сключен за срок от 10г. Ответникът посочва, че бил сключен и Анекс № СО-РД-55-8/08.01.2024г. към процесния договор, съгласно който наемната цена била уговорена в размер на 66 886,30 лв. без ДДС или сумата в размер на 80 263,56лв. с включен ДДС. Договорът бил удължен с Решение № 776/06.10.2022г. на Столичния общински съвет, въз основа на което е сключено споразумение № СОА23-ДГ55-281/13.04.2023г. Въз основа на сключеното споразумение с ищеца, срокът на договора бил продължен до провеждането на нов търг или конкурс за съответните позиции, считано от 27.12.2023г. Ответникът излага подробни съображения, че не дължи посочените в исковата молба суми. Твърди, че в договора с ищеца не е налице клауза, предвидена в чл. 13 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на С. О., която дава право на ищеца едностранно да актуализира съгласно с Индекса на потребителските цени, наемната цена по договора. Посочва, че между него и ищеца има сключено споразумение от 13.04.2023г., съгласно което били договорили срещу ползването на процесния имот сумата в размер на 66 886,30 лв. без ДДС, съответно 80 263,56 с включен ДДС. Посочва, че начислените над този размер суми били без правно основание. Ответникът излага твърдения, че чл. 13 от посочената Наредба дори да била приложима в случая, то тя била противоречива на разпоредбата на чл. 20а от ЗЗД, която предвиждала изменение на договорите единствено на основания, предвидени в нормативен акт с ранг на закон. Излага твърдения, че страните по договора не са уговорили възможност за едностранна промяна на договорените условия.

С оглед становището на ответника, съдът ОБЯВЯВА за ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства:

1. На 26.09.2013г. бил сключен договор за наем за срок от 10г. с рег. № СО-РД-55-620/26.09.2013г. между С. О. в качеството на наемодател и „.....“ в качеството на наемател.

2. На 08.01.2014г. бил сключен Анекс № СО-РД-55-8/08.01.2014г. към посочения по-горе договор, съгласно който била определена месечна наемна цена в размер на 66 886,30 лева без ДДС, съответно 80 263,56 лева с включен ДДС.

3. Срокът на договора бил удължен съгласно Решение № 176/06.10.2022г. на Столичния общински съвет, въз основа на което на 13.04.2023г. между С. О. и „.....“ било сключено Споразумение с рег. № СОА23-ДГ55-281/13.04.2023г. Съгласно посоченото споразумение договорът за наем оставал в сила до провеждане на нов търг или конкурс за съответните позиции.

Правна квалификация: предявени са обективно съединени осъдителни иски по правно основание чл. 79 ЗЗД, вр. с чл. 228 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

По разпределението на доказателствената тежест на осн. чл. 154 от ГПК:

По иска с правно основание чл. 79 ЗЗД, вр. с чл. 228 ЗЗД: Съгласно чл. 228 ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят да му плати определена цена. Ищецът следва да установи

сключване на процесния договор за наем; че е осигурил несмущаващото ползване на наетата вещ; наемната цена, включително че е налице основание за увеличението ѝ с индекса годишна инфлация обявен от НСИ; изискуемост на вземането. В тежест на ответника е да докаже, че е изпълнил задължението си за заплащане на наемните вноски, респективно възраженията си за недължимост.

По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД ищецът следва да докаже наличието на главен дълг, изпадането на длъжника в забава и размера на претендираното обезщетение. В тежест на ответника и при доказване на посочените обстоятелства е да докаже, че е изпълнил задължението си за заплащане на наемните вноски в срок.

По доказателствените искания:

Съдът намира, че следва да допусне представените към исковата молба и отговора на искова молба писмени доказателства, тъй като са допустими, относими и необходими за разрешаването на правния спор - предмет на делото, а по отношение на доказателствената им стойност - същата ще бъде обсъдена в крайния съдебен акт.

Допустимо и относимо е искането за допускане на Съдебно-счетоводна експертиза, със задачи към вещото лице, посочени в исковата молба.

Съдът приканва страните към постигане на спогодба, като им разяснява, че ако използват способите за медиация по Закона за медиацията ще направят по-малко разноски по производството, като ще уредят по-бързо правния спор, предмет на настоящото съдебно производство. До спогодба може да се достигне и по време на процеса, като съдът може да я одобри ако не противоречи на закона или добрите нрави, като с определение прекрати съдебното производство.

По изложените съображения и на основание чл. 140, ал. 1 от ГПК Софийски районен съд

ОПРЕДЕЛИ:

НАСРОЧВА делото в открито съдебно заседание на 14.05.2024 г.от 10:30 ч., за която дата и час:

Да се призват страните, като им се връчи препис и от настоящото определение;

На ищеца да се изпрати и препис от отговора на исковата молба;

ПРИЕМА представените с исковата молба и отговор на искова молба документи като писмени доказателства.

СЪОБЩАВА на страните проекта за доклад по делото, изложен в обстоятелствената част на определението.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в първото по делото открито съдебно заседание да изложат становището си по съдържащия се в настоящото определение проект на доклад и да предприемат съответните процесуални действия.

ДОПУСКА на основание чл. 195, ал. 1 ГПК съдебно-счетоводна експертиза, вещото лице по която, след като се запознае с доказателствата по делото и извърши необходимите справки, да отговори на формулирани въпроси в исковата молба - като **ОПРЕДЕЛЯ** първоначален депозит в размер на 300 лева, вносими от ищеца в едноседмичен срок.

НАЗНАЧАВА за вещо лице П. А. Д., ТЕЛ. 0888 903 885, гр. С.. Заклучението следва да бъде представено не по-късно от една седмица преди съдебното заседание с препис за

страните.

УКАЗВА на страните, че ако в изпълнение на предоставената им възможност не направят доказателствени искания, те губят възможността да направят това по-късно, освен в случаите по чл. 147 ГПК.

УКАЗВА на страните, че по арг. от разп. на чл. 41 от ГПК, страната, която отсъства повече от един месец от адреса, който е съобщила по делото или на който веднъж ѝ е връчено съобщение, е длъжна да уведоми съда за новия си адрес. Същото задължение имат и законният представител, попечителят и пълномощникът на страната. При неизпълнение на посоченото задължение всички съобщения се прилагат към делото и се смятат за връчени.

УКАЗВА на осн. чл. 238. (1) ГПК, че ако ответникът не е представил в срок отговор на исковата молба и не се яви в първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяване на неприсъствено решение срещу ответника или да оттегли иска. (2) Ответникът може да поиска прекратяване на делото и присъждане на разноси или постановяване на неприсъствено решение срещу ищеца, ако той не се яви в първото заседание по делото, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие. Ако ищецът предяви отново същия иск, прилага се чл. 232, изречение второ. (3) Ако ищецът не е посочил и не е представил доказателства с исковата си молба и ответникът не е подал в срок отговор, и двете страни не се явят в първото заседание по делото, без да са направили искане делото да се гледа в тяхно отсъствие, делото се прекратява.

УКАЗВА на страните възможността да ползват медиация за доброволно уреждане на спора.

ПРИКАНВА страните към спогодба.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____