

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 5457

гр. София, 03.02.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 166 СЪСТАВ**, в закрито заседание на трети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: **ДЕСИСЛАВА АЛ. АЛЕКСИЕВА**

като разглежда докладваното от **ДЕСИСЛАВА АЛ. АЛЕКСИЕВА** Гражданско дело № 20221110154604 по описа за 2022 година

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

Ищецът е представил към исковата молба писмени доказателства, които са относими, необходими и допустими, поради което съдът счита, че са налице процесуалните предпоставки за приемането им.

Следва да бъде уважено искането на ищеца за допускане на един свидетел, при режим на довеждане, за установяване на обстоятелствата около предаване на процесния имот на ответника и ползването му от последния до 22.09.2022 г., както и по искането за допускане на съдебно-оценителна експертиза, доколкото същите се явяват относими, необходими и допустими за разрешаването на правния спор.

Следва да бъде уважено искането на ищеца за издаване на 2 бр. съдебни удостоверения, които да му послужат пред \*\*\* АД за отчетен период от 17.02.2022 г. до 21.02.2022 г.

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 чл. 146 ГПК, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ** на ищеца в едноседмичен срок от получаване на определение да уточни в периода от 21.07.22 до 31.07.2022 г. на какво основание предявява исковата си претенция, доколкото в исковата молба са изложени твърдения, че предявява на основание договора неплатена наемна цена в размер на 500 лева за м. юли 2022 г., а същевременно претендира обезщетение за лишаване от ползване за период от 21.07.2022 г. поради прекратяване на договора.

**ПРИЕМА** представените от ищеца писмени доказателства под опис.

**ДА СЕ ИЗДАДАТ** исканите от ищеца съдебни удостоверения след представяне на доказателство за платена държавна такса в размер на 5 лв. за всяко.

**ДОПУСКА** на ищеца при режим на довеждане един свидетел за установяване на предаването на владението на процесния апартамент и ползването му до 22.09.2022 г.

УКАЗВА на ищеца, че следва да води допуснатия му свидетел в първото по делото съдебно заседание, като при неводенето му, делото ще бъде разгледано и решено без този свидетел.

**ДОПУСКА** изслушване на съдебно-оценителна експертиза със задача, поставена в исковата молба.

УКАЗВА на ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението да внесе депозит в размер на 300 лева и в същия срок да представи вноския документ по делото.

**НАЗНАЧАВА** вещо лице Ю. Я. П., Специалност: Геодезия, недвижими имоти.

Вещото лице да се призове след представяне на доказателства за внесен депозит.

**НАСРОЧВА** открито съдебно заседание за **02.04.2024 г. от 11:00 часа**, за когато страните да бъдат своевременно и надлежно призовани.

**ПРЕПИС** от настоящото определение да се връчи на страните.

**СЪСТАВЯ** на основание чл. 140, ал. 3 ГПК проект за доклад както следва:

Предявени са от ищеца **М. Л. К\*- К., конституирана на осн. чл. 227 ГПК на мястото на починалия ищеца К. Г. К.** срещу ответника **С. Р. Б.** искове с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД, чл. 236, ал. 2 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД за заплащане на сумата от **600 лв.**, представляваща част от дължимата наемна цена за м. юни 2022 г. в размер на 100 лв., и наемната цена за м. юли 2022 г. в размер на 500 лв., сумата от **863,84 лв.**, представляваща консумативни разходи за топлинна енергия за периода от м. март 2022 г. до м. септември 2022 г., както и задължения по изравнителна сметка за периода от 01.05.2021 г. до 30.04.2022 г., издадена на 28.09.2022 г. / за периода на ползване от наемателката в размер на 516,24 лева с ДДС/, както и задължения за консумативни разходи за ел. енергия, потребена от наемателя в периода от 07.08.2022 г. до 06.09.2022 г. в размер на **25,50 лева**, сумата от **42 лв.**, представляваща неустойка за забава за неплащане в срок на остатъка от наемната цена / 100 лв./ за м. юли 2022 г. в размер на 19,50 лв., и неустойка за забава за неплащане в срок на наемната цена /500 лв./ за м. август 2022 г. в размер на 22,50 лв., и сумата от **1056 лв.**, представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот, находящ се в гр. София, ж.к. „\*\*\*“, ап. 32, въпреки противопоставянето на наемодателя след прекратяване на договор за наем, за периода от 21.07.2022 г. до 21.09.2022 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба в съда - 10.10.2022 г., до окончателното изплащане на сумите.

Ищецът **М. Л. К\*- К.** твърди, че между наследодателя й- **К. Г. К.**, в качеството му на наемодател, и ответника **С. Р\* Б.**, в качеството й на наемател, бил сключен договор за наем от 17.02.2022 г. по отношение на недвижим имот, представляващ Апартамент № 32, находящ се в гр. София, ж.к. „\*\*\*“, срещу месечна наемна цена от 500 лв., платима до първо число на текущия месец. Поддържа, че ответникът не е заплатил частично наема за месец юни и изцяло за месец юли 2022 г., като остава да дължи 100 лв. и съответно 500 лв. за посочените периоди. Поради неизпълнение на задълженията по договора ищецът, на основание чл. 5, ал. 3 от договора, е прекратил едностранно договора с 3-дневно предизвестие и покана за предаване на наетия имот обратно в 7-дневен срок, считано от датата на прекратяване на процесния договор. Тъй като ответникът не заплатил дължимите наемни вноски в дадения 3-дневен срок договорът бил прекратен, считано от 20.07.2022 г. Претендира заплащане и на неустойка в размер на 0,5 % от назаплатената наемна цена за всеки просрочен ден. Твърди, че ответникът е ползвал имота до 21.09.2022 г., като за периода от 21.07.2022 г. до 21.09.2022 г. дължи обезщетение в размер на средния пазарен наем. Поддържа, че ответникът не е погасил задължения за комунални услуги за топлинна енергия и ел. енергия. Моли за уважаване на исквете. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът **С. Р. Б.**, представлявана от особен

представител адв. Т. Ч., не депозира отговор на исковата молба, не прави доказателствени искания и възражения.

**Разпределяне на доказателствената тежест за подлежащите на доказване факти:**

**По иска с правно основание 232, ал. 2 ЗЗД:**

В тежест на ищеца е да докаже наличието на валидно възникнало облигационно правоотношение по договор за наем относно посочения имот в исковия период, че е изпълнил своето задължение да предаде на ответника процесния имот, че за ответника е възникнало задължение за заплащане на наемна цена и консумативни разноски за топлинна енергия и ел. енергия за отдадения под наем имот в посочените в исковата молба размер и период и че същите са изискуеми.

При установяване на горепосочените обстоятелства, в тежест на ответника е да докаже погасяване на задължението.

**По иска с правно основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД:**

В тежест на ищеца е да докаже, че с поканата от 11.07.2022 г., достигнала до ответника на 17.07.2022 г., договорът е прекратен, считано от 20.07.2022 г.; че наемодателят се е противопоставил на използването на имота след прекратяване на облигационната връзка, но ползването на имота е продължило от ответника в период до 21.09.2022 г., както и размера на претенцията.

При установяване на обстоятелствата в тежест на ответника е да докаже погасяване на задължението.

**По иска с правно основание чл. 92 ЗЗД:**

В тежест на ищеца е да докаже уговарянето на валидна клауза за неустойка със съдържанието, посочено в исковата молба, а именно че ответникът е поел задължение да заплати посочената неустойка при забава в плащането на наемната цена, размера на неустойката, както и че наемодателят е изправна страна по договора.

В тежест на ответника е да докаже, че е погасил дълга в срок.

В тежест на всяка от страните е да установи фактите, на които основава изгодни за себе си последици.

**УКАЗВА** на ответника, че, ако не представи в срок отговор на исковата молба и не се яви първото заседание по делото, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие, ищецът може да поиска постановяването на неприсъствено решение срещу ответника.

**УКАЗВА** на страните, че следва най-късно в първото по делото заседание да изложат становището си във връзка с дадените указания и доклада по делото, както и да предприемат съответните процесуални действия, като им **УКАЗВА**, 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 ако отсъстват повече от един месец от адреса, който са съобщили по делото или на който веднъж им е било връчено съобщение, са длъжни да уведомят съда за новия си адрес, като при неизпълнение на това задължение всички съобщения ще бъдат приложени към делото и ще се смятат за редовно връчени.

**ПРИКАНВА** страните към спогодба, в който случай **половината от внесената държавна такса се връща на ищеца**. **УКАЗВА** на страните, че за приключване на делото със спогодба е необходимо лично участие на страните или на изрично упълномощен за целта процесуален представител, за който следва да се представи надлежно пълномощно.

**УКАЗВА** на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да бъде използван **способът медиация**. Ако страните желаят да използват медиация, те могат да се обърнат към **център по медиация или медиатор от Единния регистър на медиаторите** към Министерство на правосъдието.

**ОПРЕДЕЛЕНИЕТО** е окончателно и не подлежи на обжалване.

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