

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12780

гр. София, 24.03.2024 г.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 162 СЪСТАВ, в закрито заседание на двадесет и четвърти март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА

като разгледа докладваното от РУМЯНА З. ЗАПРЯНОВА Гражданско дело № 20211110170641 по описа за 2021 година

Производството е образувано по иск, предявен от А. С. М., ЕГН *****, с адрес в ***, чрез пълномощника му адв. Н. К., АК – София, със служебен адрес в ***, против Д. Б. К., ЛНЧ *****, с постоянен адрес в ***

Твърди се в исковата молба, че на 27.02.2027 г. между ищеца, като наемодател, и К. Д., като наемател, е сключен договор, с който А. М. е предоставил на ответника за временно и възмездно ползване следния недвижим имот: ***, на шести и седми етаж, с обща площ 208.03 кв.м., състоящ се от: първо ниво: съгласно нотариален акт 107.64 кв.м. (нето площ 86.58 кв.м.), състоящо се от: входно преддверие, дневна с трапезарна част, отделна кухня, спалня, баня с тоалетна, тоалетна за гости и мокро помещение, тераса (38.98 кв.м.) и складово помещение към терасата (6.09 кв.м.); второ ниво: съгласно нотариален акт - 55.32 кв.м. (нето площ - 56.06. кв.м.), състоящо се от: въздух към дневната, галерия и спалня. Договорът за наем е сключен за срок от четири години, а уговорената наемна цена е в размер на 699 евро, платима до пето число на месеца. Ползването върху имота е предадено на наемателя в деня на подписването на договора за наем.

Ищецът сочи, че наемателят не е заплатил дължимата наемна цена за месеците от юни 2020 г. до февруари 2021 г. Освен това, към датата на която е освободил имота – 17.03.2021 г., Д. К. дължи и следните суми за режимни разноси за имота: 378,00 лева за разходи „общи нужди“ за поддръжка на общите части на жилищната сграда за 2020 г. и за м. януари и месец февруари 2021 г.; сумата 332,84 лева за сметки за вода към „Софийска вода“ АД; сумата 3 310,63 лв. за сметки за отопление на апартамента към „Топлофикация“ ЕАД и сумата от 246,72 лв. за сметки за ел. енергия към „ЧЕЗ Електро България“ АД. Горните суми са заплатени от наемодателя А. М..

Ищецът сочи, че през 2020 г. наемателят К. Д. е напуснал Република България, а наетият имот се е ползвал от сина му – ответника Д. К.. На 01.02.2021 г. между ищеца и ответника е подписано споразумение, с което Д. К. се е задължил да заплати на ищеца всички задължения, възникнало по договора за наем. На 22.02.2021 г. ответникът е заплатил сумата от 2 041,86 евро. На 17.03.2021 г. ответникът е освободил имота и е подписано ново споразумение, с което ответникът се е задължил да заплати в срок до 31.03.2021 г. остатъкът от дължимите наеми за месеците септември, октомври, ноември и декември 2020 г. и януари и февруари 2021 г. в размер на 4 250 евро и режимните разноси в размер на следните суми: сумата от 378,00 лева за 2020 г. и за м. Януари и Февруари 2021 г. за разходи „общи нужди“ за поддръжка на общите части на жилищната сграда; сумата от 332,84 лева за сметки за вода

към „Софийска вода“ АД; в) сумата 3 310,63 лева за сметки за отопление на апартамента към „Топлофикация“ ЕАД и сумата 246,72 лева за сметки за ел. енергия към „ЧЕЗ Електро България“ АД. Ответникът не е изпълнил задължението си нито в срока по споразумението, нито към датата на подаване на исковата молба, независимо от отправената към него писмена покана, получен на 24.06.2021 г.

Като излага горните факти, ищецът обуславя правния си интерес от предявяването на обективно кумулативно съединени осъдителни искове за осъждане на ответника да му заплати следните суми: сумата от 4 250 евро – наемна цена за периода от месец септември 2020 г. до месец февруари 2021 г. включително, сумата от 378,00 лева за 2020 г. и за м. Януари и Февруари 2021 г. за разходи „обща нужди“ за поддръжка на общите части на жилищната сграда; сумата от 332,84 лева за сметки за вода към „Софийска вода“ АД; сумата 3 310,63 лева за сметки за отопление на апартамента към „Топлофикация“ ЕАД и сумата 246,72 лева за сметки за ел. енергия към „ЧЕЗ Електро България“ АД, ведно със законната лихва върху главниците от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на вземането.

С исковата молба ищецът представя писмени документи, които моли да бъдат приобщени към доказателствения материал по делото.

В срока по чл. 131 от ГПК ответникът, редовно уведомен, не представя писмен отговор, с който да изрази становище по депозираните искове и/или да ангажират доказателства.

Съдът приема, че размяната на книга по реда на чл. 131 от ГПК е извършена, поради което и на основание чл. 140 от ГПК, съдът следва да пристъпи към насрочване на открито съдебно заседание, като се произнесе по предварителните въпроси и доказателствените искания на страните, както и да съобщи проекта за доклад по делото.

Приложените към исковата молба писмени доказателства са допустими и относими към разрешаването на спора от фактическа страна, поради което следва да бъдат приобщени към доказателствения материал.

С оглед непредставянето на отговор от ответната страна, съдът намира за необходимо ответникът повторно да бъде уведомен за възможността от постановяване на неприсъствено решение. Предвид това обстоятелство и на основание чл. 64 ал. 3 от ГПК, на ответника следва да бъде съобщено, че е пропуснал срока за депозиране на писмен отговор със следващите се последици, визирани в разпоредбата на чл. 133 от ГПК.

Водим от горното и на основание чл. 140 вр. чл. 146 ал. 1 от ГПК, съдът

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА и ПРИОБЩАВА като писмени доказателства по делото, представените с исковата молба документи.

Съобщава на страните проекта за доклад по делото:

1. Обстоятелства, от които произтичат претендираните от ищеца права: а) на 27.02.2027 г. между ищеца, като наемодател, и К. Д., като наемател, е сключен договор, с който А. М. е предоставил на ответника за временно и възмездно ползване следния недвижим имот: ***, на шести и седми етаж, с обща площ 208.03 кв.м., състоящ се от: първо ниво: съгласно нотариален акт 107.64 кв.м. (нето площ 86.58 кв.м.), състоящо се от: входно преддверие, дневна с трапезарна част, отделна кухня, спалня, баня с тоалетна, тоалетна за гости и мокро помещение, тераса (38.98 кв.м.) и складово помещение към терасата (6.09 кв.м.); второ ниво: съгласно нотариален акт - 55.32 кв.м. (нето площ - 56.06. кв.м.), състоящо се от: въздух към дневната, галерия и спалня.

Договорът за наем е сключен за срок от четири години, а уговорената наемна цена е в размер на 699 евро, платима до пето число на месеца; б) наемателят не е заплатил дължимата наемна цена за месеците от юни 2020 г. до февруари 2021 г., както и следните режийни разноски за имота: 378,00 лева за разходи „общи нужди“ за поддръжка на общите части на жилищната сграда за 2020 г. и за м. януари и месец февруари 2021 г.; сумата 332,84 лева за сметки за вода към „Софийска вода“ АД; сумата 3 310,63 лв. за сметки за отопление на апартамента към „Топлофикация“ ЕАД и сумата от 246,72 лв. за сметки за ел. енергия към „ЧЕЗ Електро България“ АД. Горните суми са заплатени от наемодателя А. М.; в) през 2020 г. наемателят К. Д. е напуснал Република България, а наетият имот се е ползвал от сина му – ответника Д. К.; г) на 01.02.2021 г. между ищеца и ответника е подписано споразумение, с което Д. К. се е задължил да заплати на ищеца всички задължения, възникнало по договора за наем; д) на 22.02.2021 г. ответникът е заплатил сумата от 2 041,86 евро; е) на 17.03.2021 г. ответникът е освободил имота и е подписано ново споразумение, с което ответникът се е задължил да заплати в срок до 31.03.2021 г. остатъкът от дължимите наеми за месеците септември, октомври, ноември и декември 2020 г. и януари и февруари 2021 г. в размер на 4 250 евро и режийните разноски в размер на следните суми: сумата от 378,00 лева за 2020 г. и за м. Януари и Февруари 2021 г. за разходи „общи нужди“ за поддръжка на общите части на жилищната сграда; сумата от 332,84 лева за сметки за вода към „Софийска вода“ АД; сумата 3 310,63 лева за сметки за отопление на апартамента към „Топлофикация“ ЕАД и сумата 246,72 лева за сметки за ел. енергия към „ЧЕЗ Електро България“ АД; ответникът не е изпълнил задължението си нито в срока по споразумението, нито към датата на подаване на исковата молба, независимо от отправената към него писмена покана, получен на 24.06.2021 г.

2. Обстоятелства, от които произтичат възраженията на ответника: ответникът не депозира отговори, с който да изрази становище по исковете вкл. да направи възражения по тях или заяви насрещни права.
3. Правната квалификация на предявените искове: чл. 232 ал. 1 от ЗЗД, чл. 101 от ЗЗД и чл. 365 от ЗЗД.
4. Правната квалификация на насрещните права и възраженията на ответника: такива не са направени.
5. В тежест на ищеца е да установи следните обстоятелства: сключването на договор за наем, уговорената наемна цена, размерът на платените от наемодателя – ищец режийни разходи за наетия имот за периода на действие на наемното правоотношение, сключването на споразумения, с които ответникът е поел задълженията на наемателя по договора за наем.
6. В тежест на ответника е да установи следните обстоятелства: ответникът не сочи факти, които да са в негова тежест за установяване.
7. Ищецът и ответникът не признават права и обстоятелства, претендирани, респ. твърдяни от другата страна.
8. Не са налице основания за приложение на разпоредбата на чл. 154 ал. 2 и чл. 155, т.е. определяне на обстоятелства, които не се нуждаят от доказване.

УКАЗВА на ответника, че ако не се яви лично или чрез процесуален представител в първото по делото открито съдебно заседание, без да е направено искане за разглеждане на производството в отсъствие на ответника, ищецът може да поиска постановяване на неprisъствено решение.

СЪОБЩАВА на ответника, че е пропуснал срока за депозирание на писмен отговор на исковата молба и за осъществяване на процесуалните права, които се преклудират с изтичането на едномесечния срок по чл. 131 от ГПК, подробно посочени в разпореждане № 120139 от 06.12.2022 г., като му УКАЗВА, че в едноседмичен срок от получаване на препис от настоящето определение може с писмена молба да поиска неговото възстановяване.

НАСРОЧВА открито съдебно заседание за 25.04.2024 г., 15,00 часа, за която дата и час да бъдат призовани ищеца и ответника.

Препис от определението да се приложи към призовките на страните по делото.

Определението не подлежи на обжалване.

Съдия при Софийски районен съд: _____