

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 29849

гр. С., 07.11.2022 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 61 СЪСТАВ**, в закрито заседание на седми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЕМИЛИЯ АТ. КОЛЕВА

като разглежда докладваното от ЕМИЛИЯ АТ. КОЛЕВА Гражданско дело № 20221110115378 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от И. П. И. срещу З. П. Х..

Съдът констатира, че предявеният иск е допустим, поради което делото следва да бъде насрочено в открито съдебно заседание с призоваване на страните.

На основание чл. 140, ал. 1 ГПК съставя следния **проект за доклад** по делото:

И. П. И. е предявил против З. П. Х. иск с правно основание чл. 422, ал. 1, вр. с чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, за признаване за установено в отношенията между страните, че ответницата дължи на ищеца сумата от 2249,20 лева, представляваща главница за неизпълнено задължение за заплащане на наем за месец януари 2022г. по Договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020г., рег. № 9382/08.09.2021г. на нотариус рег. № 65 на НК, за офис №53, находящ се в гр. С., район В., бул. „А., за които суми е издадена Заповед № 3357 за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл.417 ГПК от 31.01.2022 г. по ч.гр.д. №505/2022г. по описа на СРС, 61 с-в. Претендира се присъждането на направените съдебни разноски и адвокатско възнаграждение в исковото и заповедното производство.

Ищецът поддържа, че с ответника са сключили договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020г., рег. № 9382/08.09.2021г. на нотариус рег. № 65 на НК. По силата на договора за наем наемодателят И. П. И. е предоставил за временно и възмездно ползване недвижим имот– офис №53, находящ се в гр. С., район В., бул. „А., срещу задължение на наемателя да заплаща месечна наемна цена в левовата равностойност на 1150,00 евро на месец, с падеж 25-то число на предходния месец. Посочва, че левовата равностойност на еврото, съгласно чл. 26 от договора, се приема по официален курс на БНБ към датата на съответното плащане. Твърди, че към датата на подаване на Заявление по чл.417 ГПК, по което е образувано ч.гр.д. №505/2022г., СРС, 61 с-в наемателката е просрочила и не изпълнява падежираните си задължения по договор за наем за месец януари 2022г. в размер на 2249,20 лева.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата подава отговор на исковата молба. Оспорва предявения иск като неоснователен и недоказан. Потвърждава, че на 08.09.2020г. в качеството си на наемател е подписала договор за наем с ищеца за предоставяне на временно и възмездно ползване на процесния офис, като след извършени плащания от нейна страна, в крайна сметка прекратила договора за наем с 4-месечно предизвестие поради въведените противоепидемични мерки, свързани с пандемията от Ковид-19, представляващи непреодолима сила. С констативен протокол акт №115, том IV, рег. № 9819 от 29.09.2021г. на нотариус И. предала владението на офиса, обект на договора за наем от 08.09.2020г. във връзка с покана, получена от наемодателя на 27.09.2021г. и във връзка с уведомително

писмо от 22.06.2021г., с което е прекратила договора за наем с 4-месечно предизвестие. Позовава се и на липсата на изрично възражение от страна на наемодателят срещу прекратяване на договора за наем от 08.09.2020г., включително по отношение на предаване на владението, извършено на 27.09.2021г., с което практически бил приел прекратяването на договора.

Твърди, че след предаване на владението на имота на 29.09.2021 г. наемодателя е ползвал имота лично и го е преотдал за ползване на трети лица наематели. С удостоверение от 30.07.2020г. на СГС в регистъра на ЮЛНЦ под №16901, том 342, стр.1555 по ф.д. 256/2009 г. е вписано сдружение „И.“ със седалище и адрес на управление на адреса на наетия недвижимия имот. Посочва, че обектът е предложен за наем на 17.11.2021г. от „С.“, както и от „И.“. Посочва, че имотът е посещаван от собственика с различни лица поне 3-4 пъти месечно.

Посочва, че на 27.10.2021г. е подала искова молба срещу ищеца в настоящото производство И. П. И. за прекратяване на процесния договор за наем на основание чл. 81 ЗЗД, вр. чл. 306 ТЗ, вр. чл. 307 ТЗ, въз основа на която било образувано гр.д. № 61277/2021г., СРС, 128 с-в. Производството било прекратено и изпратено по подсъдност на СГС. С Определение № 274 от 14.01.2022 г. по гр. дело № 244/2022 г. по описа на СГС искът не бил уважен. С определение № 758/16.03.2022 г. по ч.гр.д. № 711/2021 г. САС се е произнесъл, че сделката не може да се определи като търговска и с оглед извършването ѝ от търговец при осъществяване на занятието му, доколкото се касае за договор между адвокат и адвокатско дружество. Позовава се и на определение № 222 от 23.05.2022 г., съгласно което като самоосигуряващо се лице адвокат не попада в категорията потребител, поради което не може да се позове, а съдът не може да се произнесе по отношение наличието на неравноправна клауза в договор съгласно приложното поле на Директива 93/13/ЕИО на Съвета относно неравноправни клаузи в потребителски договори. Посочва, че според съда доколкото не е нито търговец, нито потребител, не може да ползва защитата по чл. 306 и чл. 307 ТЗ, предвидена за търговски сделки, а от друга страна не може съдът да отмени клаузите и като неравноправни и да приложи правилата за защита на потребители, доколкото няма качеството и потребител.

Оспорва договора за наем като нищожен поради липса на форма, противоречие с добрите нрави и противоречие със закона.

Моли съдът да приеме договорът за едностранно прекратен поради наличие на стопанска непоносимост, настъпила вследствие на непредвидени обстоятелства – пандемията от COVID-19.

Посочва, че доколкото в договора за наем не са предвидени клаузи за прекратяване на договора поради стопанска непоносимост, форсмажорни обстоятелства или чрез предизвестие, а единствената възможност за прекратяване на договора е едностранно от наемодателя, поради което следва да се прилагат разпоредбите за неравноправни клаузи в потребителски договори съгласно Директива 93/13/ЕИО. В условията на евентуалност, ако съдът прецени, че няма качество търговец и съобразно това не следва да се прилагат клаузите на чл. 306 и чл. 307 ТЗ, посочва, че желае да прекрати договора по съдебен ред поради наличие на неравноправни клаузи.

Твърди наличие на преюдициалност на производството по гр.д. № 10552/2022г. на СРС, 75 състав и моли производството по настоящото дело да бъде спряно до приключване на делото пред 75 състав.

Съдът в изпълнение на задължението си по чл.146, ал.1, т.5 от ГПК **указвана ищеца във връзка с иска по чл. 422 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, че носи тежестта да докаже следните релевантни факти:** сключен между страните валиден договор за наем на процесния имот; наемодателят е изпълнил задълженията си по него, т.е. че е изпълнил задължението да предаде наетата вещ в състояние, което отговаря на ползването, за което е

наета; размерът на наемната цена, както и настъпване изискуемостта на вземанията.

В случай на доказване на горните обстоятелства от страна на ищеца, **в тежест на ответника** е да докаже своевременно изпълнение на задължението си за заплащане на наемната цена, респективно за прекратяване на договора поради непреодолима сила и/или стопанска непоносимост.

**По възраженията на ответника за нищожност на договора поради противоречие на добрите нрави в тежест на ответника** е да докаже обстоятелствата, на които се позовава, в частност порока на сделката.

Във връзка с възраженията на ответника за нищожност на договора поради противоречие със закона ответникът следва да уточни обстоятелствата, на база на които обосновава това възражение, в частност да посочи конкретните разпоредби, на които противоречи договора.

Във връзка с възраженията на ответника за нищожност на договора поради липса на форма ответникът следва да уточни обстоятелствата, на база на които обосновава това свое възражение, в частност да уточни обстоятелствата, на база на които твърди липса на форма за действителност.

**По възражението на ответника за прекратяване на договора поради непреодолима сила по чл. 306, ал. 2, вр. ал. 5 ТЗ в тежест на ответника** е да докаже настъпването на непредотвратимо, непредвидимо към сключване на договора и непреодолимо събитие от извънреден характер, което причинява невъзможност за изпълнение на задълженията на ответника по договора, както и причинна връзка между събитието и невъзможността за изпълнение, както и че към момента на настъпване на извънредното събитие длъжникът е бил изправна страна.

**По възражението на ответника за прекратяване на договора поради стопанска непоносимост по чл. 307 ТЗ в тежест на ответника** е да докаже, че надлежно е упражнила правото си да прекрати договора поради стопанска непоносимост, поради настъпването на такива обстоятелства, които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят, и запазването на договора противоречи на справедливостта и добросъвестността, като с влязло в сила съдебно решение договорът е прекратен, както и че прекратяването на договора е настъпило преди изискуемостта на наемната вноска за процесния период.

На осн. чл. 154 ГПК всяка от страните е длъжна да установи фактите, на които основана своите искания или възражения.

Във връзка с възраженията за наличие на неравноправна клауза в договора, и направеното искане на стр. 9 от отговора за прекратяване на договора поради наличие на такава клауза, ответницата следва да уточни това искане като част от възраженията ли е, или представлява предявен иск за прекратяване на договора за наем. В случай, че ответницата предявява иск за прекратяване на договора, следва да уточни какъв е уговорения месечен наем с оглед оценка родовата подсъдност на такъв иск.

Съдът приема, че ангажираните от ищеца с искова молба и от ответника с отговора на исковата молба документи се явяват относими към установяване на обстоятелства, включени в предмета на доказване по предявените искове, поради което следва да бъде допуснато събирането им.

На ответницата следва да бъде допуснат един свидетел при режим на довеждане за установяване на посочените в отговора на ИМ обстоятелства.

На основание чл. 146, ал. 2 ГПК на ответницата следва да бъде указано, че не сочи доказателства относно обстоятелствата, на които основава твърденията си за надлежно прекратяване на договора за наем поради стопанска непоносимост, за причинна връзка между твърдяната непреодолима сила (COVID-19) и невъзможността за изпълнение и, че че към месец януари 2022 г. изпълнението на договора е било фактически или правно

невъзможно за ответницата.

С оглед направеното искане на ответницата за спиране на настоящото производство до приключване на производството по гр.д. № 10552/2022г. на СРС, 75 състав, следва да бъде изисквана информацията относно страните и предмета на посоченото гражданско дело, както и етапа на който се намира същото, като бъдат изисквани преписи от ИМ, въз основа на което е образувано същото, а при наличие на предявени насрещни искове, и преписи от насрещните искови молби. В случай, че делото е решето по същество, препис от крайния съдебен акт следва да бъде изпратен на съда.

Така мотивиран, съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**ПРИЕМА** като доказателства по делото приложените към исковата молба и към отговора на исковата молба документи.

**ДОПУСКА** един свидетел на ответницата при режим на довеждане за установяване на посочените в отговора на ИМ обстоятелства.

**На основание чл. 146, ал. 2 ГПК УКАЗВА на ответницата**, че не сочи доказателства относно обстоятелствата, на които основава твърденията си за надлежно прекратяване на договора за наем поради стопанска непоносимост; за причинна връзка между непреодолимата сила (COVID-19) и невъзможността за изпълнение, както и че към месец януари 2022г. изпълнението на договора е било фактически или правно невъзможно за ответницата.

**УКАЗВА на ответницата З. П. Х. в едноседмичен срок от съобщението с отделна молба, с препис за ответника да уточни** обстоятелствата, на база на които обосновава възражението си за нищожност на договора поради противоречие със закона, в частност да посочи конкретните разпоредби, на които противоречи договора, както и да уточни обстоятелствата, на база на които обосновава възражението си за нищожност на договора поради липса на форма, в частност да уточни обстоятелствата, на база на които твърди липса на форма за действителност.

**УКАЗВА на ответницата З. П. Х. в едноседмичен срок от съобщението с отделна молба, с препис за ответника да уточни** - във връзка с възраженията за наличие на неравноправна клауза в договора, и направеното искане на стр. 9 от отговора за прекратяване на договора поради наличие на такава клауза, това искане като част от възраженията ли е, или представлява предявен иск за прекратяване на договора за наем. В случай, че ответницата предявява иск за прекратяване на договора, следва да уточни какъв е уговорения месечен наем с оглед преценка родовата подсъдност на такъв иск.

**ПРИЛАГА** ч.гр.д 505/2022 г., СРС, 61. с-в към настоящото дело.

**ДА СЕ ИЗИСКА** от СРС, 75 състав информацията относно страните и предмета на гр.д. № 10552/2022г., както и етапа, на който се намира същото, като бъдат изпратени преписи от ИМ, въз основа на което е образувано делото, а при предявени насрещни искове, от исковите молби по насрещните искове. В случай, че делото е решето по същество, препис от крайния съдебен акт следва да бъде изпратен на съда.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **13.12.2022г. от 16.00ч.**, за която дата и час да се призоват страните.

**На ищеца да се изпрати препис от отговора на ИМ и приложенията към него.**

**Препис от определението да се изпрати на страните.**

**СЪДЪТ** приканва страните към сключване на съдебна спогодба, към медиация или

извънсъдебно доброволно уреждане на спора.

Разяснява на страните, че при постигане на съдебна спогодба дължимата държавна такса е в половин размер.

УКАЗВА на страните, че за постигане на съдебна спогодба следва да се явят лично в съдебно заседание или да упълномощят свой процесуален представител , който от тяхно име да постигне спогодба, за което следва да представят по делото изрично пълномощно.

Определението не подлежи на обжалване.

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