

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 12263

гр. София, 20.03.2024 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 150 СЪСТАВ**, в закрито заседание на двадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ

като разгледа докладваното от ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ Гражданско дело № 20241110105486 по описа за 2024 година

Настоящото определение е по чл. 312, ал. 1 ГПК.

Производството е образувано по искова молба на А. К. С. срещу К. В. Д..

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който се прави признание на иска.

Към исковата молба са приложени писмени доказателства, които са относими към предмета на доказване, необходими и допустими, поради което следва да бъдат приети. Следва да бъде уважено и доказателственото искане за допускането на разпит на един свидетел при режим на довеждане.

По приемането на приложените към отговора на исковата молба документи като доказателства по делото съдът ще се произнесе, след като предостави възможност на ищеца да изрази съответно становище

Делото следва да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание за възможно най-ранната дата, съобразявайки правилата за бързото производство и в частност чл. 312, ал. 1, т. 1 ГПК.

Така мотивиран, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**УКАЗВА** на ищеца, че може да поиска постановяването на решение при признание на иска.

**НАСРОЧВА** гр. дело № 20241110105486 по описа на Софийския районен съд, III гражданско отделение, 150-и състав, за **2024 г.**, за разглеждане в открито съдебно заседание на **17. 04. 2024 г. от 10, 00 часа**, за която дата и час да се призват страните.

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

**ОТЛАГА** произнасянето по приемането на приложените към отговора на исковата молба документи като писмени доказателства по делото, във връзка с което **ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТ** на ищеца да изрази съответно становище най-късно до края на първото открито съдебно заседание.

**ДОПУСКА** разпит на един свидетел при режим на довеждане на страната на ищеца, който да установява отношенията между ищеца и ответника и причината, поради която договорът за наем е бил развален.

**ИЗГОТВЯ** следния проект за доклад на основание чл. 312, ал. 1, т. 2 ГПК:

Ищецът твърди, че на 19. 09. 2022 г. отдал под наем на ответника апартамент № \*, находящ се на адрес град С., "Адрес". Ответникът поел задължението да му заплаща ежемесечен наем в размер на 500 лева не по-късно от първо число на текущия месец. От ноември 2023 г. обаче ответникът преустановил изпълнението на задълженията си. Той не заплащал и дължимите консумативи и комунални услуги. По-точно към момента на предявяването на иска незаплатените сметки към \*\*\*\*\* били на стойност 297 лева и 34 стотинки, тези за поддръжка и управление на етажната собственост били в размер на 101 лева и 95 стотинки, а разходите за електрическа енергия възлизали на 517 лева и 92 стотинки, като от края на декември 2023 г. доставянето на електрическа енергия било преустановено. Освен това ответникът не стопанисвал наетия недвижим имот с грижата на добрия стопанин. По-точно ответникът не поддържал елементарни хигиенни изисквания и обитавал жилището въпреки преустановяването на доставянето на електрическа енергия с още около 10 души работници от ромски произход, които не желали да го освободят. Не били спазвани правилата в етажната собственост за определени часове, в които не следва да се шуми, да не се замърсяват общите части на сградата и да не се уврежда имущество на етажната собственост. Ищецът твърди, че поради тези причини отправил писмено уведомление до ответника, че разваля договора за наем, което му било връчено лично чрез частен съдебен изпълнител на 17. 01. 2024 г. В предоставения едноседмичен срок обаче ответникът не освободил жилището. Искане от съда да осъди ответника да опразни и предаде на ищеца държанието на наетия от него имот. Претендира разноски.

Ответникът заявява, че признава предявения иск. Твърди, че имотът е напуснат от него и от семейството му, поради което исковата молба е лишена от предмет и искът е ненадлежно упражнен. Твърди, че липсва правен спор и че не може да опразни повече от веднъж имота. Излага подробни доводи, че от наемането до напускането на жилището в него са живеели ответникът, майка му, баща му и племенницата му, която била ученичка на \* години. Ищецът отказал да регистрира на адреса на процесния имот както ответника, така и останалите наематели – в това число и осиротялата \*-годишна племенница, поради което тя не могла да получава социална помощ. Малко след наемането на имота при първите есенни дъждове и застудяване се появил мухъл около прозорците, за което ищецът бил информиран. Понеже обаче ищецът бездействал, ответникът за своя сметка е извършил ремонт на стените. Освен това жилището се отоплявало с климатик, но климатикът не работел и ищецът така и не го поправил. Отрича в имота да са живеят 10 души работници като невярно, изтъквайки, че ищецът периодично е посещавал сградата и знае това. Когато на 20. 11. 2023 г. ответникът отишъл да заплати наема, от \*\*\*\*\* отвърнали, че не може да се осъществи плащане, защото банковата сметка на ищеца при \*\*\*\*\* била закрыта. Въпреки това

ответникът превел 1 000 лева в полза на ищеца с неговия ЕГН. На 24-25. 12. 2023 г. имало проблем с липсата на електричество в контактите на имота, за което ищецът бил известен, но отговорил на ответника „*да се оправя сам*“. Малко след това обаче ищецът подал молба за прекъсване на електрозахранването на имота с аргумент, че заминавал в чужбина, поради което навръх Нова година ответникът и семейството му останали „*на тъмно*“. Излага доводи, че всички партии (електрическа енергия, водоснабдителни и канализационни услуги, управление и поддръжка на общите части на етажната собственост), поради което ответникът не би могъл сам да иска спирането на услугите. Твърди, че е давал на ищеца пари за разноски (ток, вода, вход) и „*на ръка*“. Заявява, че е заплащал редовно всички сметки до последния месец. От друга страна, ищецът бил включил в партидата за вода и друг негов недвижим имот (ателие № \*, находящо се в съседство с наетия имот), поради което ищецът искал и ответникът му заплащал пари за водоснабдителни и канализационни услуги и за този имот. По този начин ищецът неоснователно се обогатил за сметка на ответника. Със спирането на електричеството и закриването на банковата сметка преди отправянето на предизвестие по чл. 23, т. 3 от договора ищецът сам се е поставил в неизпълнение на договора за наем. Твърди, че той (ответникът) е в добри отношения със съседите и че всъщност ищецът е този, който не поддържа добри отношения със съседите. Обобщава, че всъщност ищецът е в неизпълнение на договора за наем и че той е недобросъвестен собственик, който злоупотребява с права в нарушение на общоприетите норми и обичайното човешко общуване, като искал да прогони ответника и семейството от наетия имот. Ищецът се укривал и не се свързвал с ответника, за да уредят сметките си и да си получи ключовете. Моли съда да постанови решение при признание на иска. Претендира разноски.

Ищецът предявява по реда на чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК осъдителен иск с **ПРАВНО ОСНОВАНИЕ** чл. 233, ал. 1, изр. първо ЗЗД. Ответникът прави възражение за забава на кредитора с **ПРАВНО ОСНОВАНИЕ** чл. 95 ЗЗД.

**УКАЗВА** на ищеца, че е в негова тежест да установи при условията на пълно и главно доказване:

1. сключването на твърдения договор за наем на апартамент № \*, находящ се на адрес град С., "Адрес" с ответника;
2. че ищецът е предал на ответното дружество ползуването на апартамента;
3. че на 17. 01. 2024 г. е връчил на ответника уведомление за развалянето на договора за наем.

**УКАЗВА** на ответника, че е в негова тежест да установи при условията на пълно и главно доказване:

1. че е изпълнявал договора за наем своевременно и с грижата на добрия стопанин;

2. че е предал ключовете от апартамента на ищеца след връчването на уведомлението за развалянето на договора за наем.

**УКАЗВА** на ответника, че не сочи доказателства, че е изпълнявал договора за наем своевременно и с грижата на добрия стопанин, както и че е предал ключовете от апартамента на ищеца.

**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 – сигурен и надежден начин за разрешаването на спора, при който половината внесена държавна такса ще се възстанови на ищеца. **УКАЗВА** на страните, че за приключването на делото със съдебна спогодба е необходимо или да се явят лично, или да изпратят упълномощен изрично за тази цел процесуален представител, който да представи съответно пълномощно.

**УКАЗВА** на страните, че за извънсъдебно разрешаване на спора при условията на бързина и ефективност може да пристъпят към медиация. Ако желаят медиация, то те биха могли да се обърнат към центъра по медиация при Софийския районен съд и/или към медиатор от Единния регистър на медиаторите към Министерството на правосъдието.

**УКАЗВА** на страните, че могат да изберат електронен адрес, на който да им бъдат връчвани призовките, съобщенията и съдебните книжа съгласно правилата на чл. 38, ал. 2 – 4 от Гражданския процесуален кодекс.

Определението не подлежи на обжалване.

Електронни преписи от определението да се връчат на страните.

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