

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 13337

гр. София, 09.04.2023 г.

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ**, в закрито заседание на девети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

като разглежда докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело № 20221110109242 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 140, ал. 3, във вр. чл. 146 ГПК.

Предявена е искова молба от Софийски университет „Св. Климент Охридски“, ЕИК 000670680, срещу „Тандем 93“ ЕООД, ЕИК 205352452, с която се иска да бъде признато за установено, че ответникът дължи на ищеца следните суми: сумата в общ размер от 13 317.48 лв., представляваща сбор от дължимата наемна цена по договор за наем № 80-15-57/14.08.2019 г. за периода от 14.08.2019 г. до 30.05.2021 г., както и сумата в общ размер от 704.52 лв., представляваща неустойка за месец февруари, месец април и месец май 2021 г., за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч. гр. д. № 43655/2021 г. по описа на СРС, 88 състав.

В исковата молба се твърди, че след проведен търг с тайно наддаване на основание чл. 19, ал. 1 ЗДС и чл. 13, ал. 4 ППЗДС ищецът, в качеството си на наемодател, сключил с ответника, в качеството му на наемател, договор за наем № 80-15-57/14.08.2019 г. за отдаване под наем на част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Коста Лулчев“ № 27 – Департамент за езиково обучение към СУ „Св. Климент Охридски“, целият с площ от 117.60 кв. м, състоящ се от помещение с търговска площ от 98.80 кв. м и склад с площ от 18.80 кв. м, заедно с прилежащ терен от 48.00 кв. м за сезонно ползване за периода от първи май до първи октомври всяка година от срока на договора, а именно пет години от датата на влизане в сила на същия. Посочва, че била уговорена наемна цена от 882 лв. на месец с вкл. ДДС, за периода от първи октомври до първи май на всяка календарна година и наемна цена в размер на 1122 лв. на месец с вкл. ДДС за периода от първи май до първи октомври на календарната година. Сочи, че имотът е предаден на наемателя с подписване на приемо-предавателен протокол от 14.08.2019 г. Твърди, че ответникът не е изпълнявал поетите с договора задължения за заплащане на наемната цена, поради което счита, че същият е неизправна страна по договора. С оглед изложеното, предявява претенция за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца следните суми: сумата в размер от 651.48 лв. – дължима наемна цена за м.08.2019 г., сумата в размер от 882 лв. – дължима наемна цена за м.03.2020 г., сумата в общ размер от 4488 лв. – дължима наемна цена за периода от 01.06.2020 г. до 30.09.2020 г., за четири месеца по 1122 лв. на месец, сумата в общ размер от 6174 лв. – дължима наемна цена за периода от 01.10.2020 г. до 30.04.2021 г., за седем месеца по 882 лв. на месец и сумата в размер от 1122 лв. – дължима наемна цена за м.05.2021 г., както и сумата в общ размер от 704.52 лв., представляваща дължима неустойка съгласно чл. 14 от договора, от които за м.02.2021 г. – сума в размер от 430.92 лв., за м.04.2021 г. – сума в

размер от 233.20 лв. и за м.05.2021 г. – сума в размер от 40.40 лв. /съгласно уточнителна молба с вх. № от 26.04.2022 г./. Моли за уважаване на предявените искове. Претендира разноси.

В законоустановения срок по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който предявените искове се оспорват като неоснователни. Твърди, че процесният имот е предаден на наемателя в лошо състояние, което не е позволявало същият да бъде използван по предназначение според уговореното в договора. Посочва, че във връзка с това и при спазване на постигнатите между страните уговорки, многократно е отправял искания до ищеца за получаване на разрешение за извършване на СМР в обекта, но наемодателят не предприел действия за привеждане на отдадения под наем имот в състояние, годно за експлоатация. Сочи, че в продължителен период от време е плащал наем за имота, без да разполага с възможност реално да го използва. Излага твърдения, че на 29.05.2021 г. процесният договор е развален с обратна сила доколкото ответникът е изпратил покана за доброволно изпълнение до ищеца, получена на 25.05.2021 г., в която е определил тридневен срок за изпълнение на задълженията по договора, но такова не последвало. Допълва, че с посочената покана е отправил и изявление за извършване на извънсъдебно прихващане. Сочи, че на 31.05.2021 г. е предал на ищеца владението върху процесния имот, който според подписания от страните на същата дата приемо-предавателен протокол бил неизползваем.

*Правна квалификация на предявените искове – чл. 422 ГПК вр. чл. 232, ал. 2, вр. чл. 228 3ЗД и чл. 92, ал. 1 3ЗД;*

На основание чл. 153, вр. с чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 ГПК - като безспорни и ненуждаещи се от доказване следва да се отделят обстоятелствата, че: ищецът, в качеството на наемодател, е сключил с ответника, имащ качеството наемател, договор за наем № 80-15-57/14.08.2019 г. на част от недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. „Коста Лулчев“ № 27 – Департамент за езиково обучение към СУ „Св. Климент Охридски“, като владението на същия е било предадено на ответника с приемо-предавателен протокол от 14.08.2019 г.

Не са налице други факти и обстоятелства, които се признават, както и такива, които не се нуждаят от доказване.

**На основание чл. 154 ГПК** в доказателствена тежест на ищеца по иска по чл. 232, ал. 2, вр. чл. 228 3ЗД е да установи при условията на пълно и главно доказване съществуване на валидно наемно правоотношение в рамките на процесния период, по което е предал на ответника за ползване процесния недвижим имот срещу поето от ответника задължение за заплащане на наемна цена в претендирания размер.

Ответникът следва да установи фактите, от които произтичат възраженията му, а именно – че договорът за наем е бил развален с обратна сила.

На основание чл. 154 ГПК в доказателствена тежест на ищеца по иска с правно основание чл. 92, ал. 1 3ЗД е да установи наличие на предпоставките за възникване в негова полза на вземане за неустойка като докаже съществуването на уговорена валидна клауза за неустойка в конкретен размер и настъпване на наведеното основание за нейната дължимост – неизпълнение на поетите с договора задължения от страна на ответника.

Ответникът следва да докаже възражението си, че е изпълнявал надлежно задълженията по договора до момента на неговото разваляне.

По доказателствените искания:

Ищецът с исковата молба и ответникът с отговора на исковата молба са представили писмени доказателства, които са относими, необходими и допустими. Искането на ответника за задължаване на ищеца да представи цялата си кореспонденция с ответника не е конкретизирано и следва да се отхвърли.

Ще се приложи ч. гр. д. № 43655/2021 г. по описа на СРС, 88 състав.

По искането на страните за назначаване на ССЧЕ и допускане до разпит на свидетели съдът ще се произнесе в открито съдебно заседание.

На страните следва да се разяснят последиците на чл. 133, чл. 143, ал. 3 ГПК, както и на чл. 238, ал. 1 ГПК.

Така мотивиран и на основание чл. 140 ГПК, съдът

## ОПРЕДЕЛИ:

**УКАЗВА** на ищеца в едноседмичен срок от получаване на съобщението, с писмена молба с препис за ответника да конкретизира с оглед формулирания петитум на исковата молба, дали единствено претендира законна лихва върху сумите в размер на 13 317.48 лв. и 704.52 лв. от датата на подаване на исковата молба до окончателното изплащане на същите или предявява **отделна осъдителна претенция по чл. 86 ЗЗД** за лихва за забава, в който случай следва да посочи размера на претенцията, начален и краен период, за който същата се претендира, както и да представи доказателства за внесена ДТ по сметка на СРС в размер на 4% върху претендираната сума.

**СЪОБЩАВА** на страните проекта за доклад по делото, съгласно мотивната част на настоящото определение.

**ПРИЕМА** представените с исковата молба и отговора на исковата молба документи като писмени доказателства.

**ПРИЛАГА** за послужване ч. гр. д. № 43655/2021 г. по описа на СРС, 88 състав.

**ОТЛАГА** произнасянето по искането на страните за допускане на ССЧЕ и разпит на свидетели за първото по делото открито съдебно заседание.

**ОТХВЪРЛЯ** искането на ответника с правно основание чл. 190 ГПК.

**УКАЗВА** на страните, че на основание чл. 146, във връзка с чл. 140, ал. 3 ГПК, те могат да вземат становище по изготвения проект–доклад и дадените със същия указания, най-късно в първото по делото съдебно заседание.

**НАПЪТВА** страните към медиация или други способи за доброволно уреждане на спора. **ПРИКАНВА** страните към **СПОГОДБА**, като им указва, че постигнатото по общо съгласие разрешение на повдигнатия пред съда спор, е по - добро и от най – доброто съдебно решение, а и спестява на страните половината от разноските за държавна такса, тъй като половината от внесената ДТ се връща на ищеца.

**УКАЗВА** на страните, че съобразно чл. 238 ГПК срещу тях може да бъде постановено неприсъствено решение по искане на другата страна и при следните предпоставки: за ответника – ако не е представил в срок отговор на исковата молба и не се е явил в първото по делото заседание, без да е направил искане за разглеждането му в негово отсъствие; за ищеца – ако не се е явил в първото по делото заседание, не е взел становище по отговора на исковата молба и не е поискал разглеждане на делото в негово отсъствие.

**НАСРОЧВА** делото в открито съдебно заседание на **09.05.2023 г. от 13:20 часа**, за която дата и час да се призоват страните.

Определението не подлежи на обжалване.

На страните да се изпрати препис от настоящото определение чрез процесуалните им представители, а на ищеца да се изпрати и препис от отговора на исковата молба, ведно с

приложенията към него.

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