

# РЕШЕНИЕ

№ 736

гр. В., 20.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – В., I СЪСТАВ НО**, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: П.Т.П.

при участието на секретаря М.И.В.  
като разгледа докладваното от П.Т.П. Гражданско дело № 20221320100689  
по описа за 2022 година

Делото е образувано по искова молба на О.В., представлявана от кмета д-р Ц.Ц. против „А.Д.И.“ ЕООД - В., с която е предявен установителен иск по чл. 422 от ГПК, във вр. с чл. 232, ал. 2 от ЗЗД във вр. с чл. 79 от ЗЗД.

Твърди се от ищеца, че е собственик на терен - публична общинска собственост, находящ се на адрес: ул. „Ц.С. ВЕ.ки”, до ОДМВР - В., с площ 6,00 кв. м. На 12.02.2015 г. с ответника е сключен договор за наем № 904/12.02.2015 г. на посочения имот. Посочва се, че ответното дружество се е задължило да заплаща месечен наем в размер на 31.68 лева с ДДС, който не е платен за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. СлужитЕ. от отдел „КООР“ и „ОСКР“ при О.В. посетили офиса на управителя на ответното дружество, но същият не бил открит на адреса, поради което предизвестието за прекратяване на договора е залепено на входната врата на седалището на дружеството. Въпреки изпратеното от ищеца писмо с изх. № УС-01-11-2289/29.06.2021 г., с което уведомил управителя на ответното дружество за дължимите суми и му предоставил седмодневен срок, задължението не е платено и поради това ищецът се снабдил със заповед за изпълнение.

Иска се от Съда да постанови решение, с което да бъде признато за установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сумата в общ размер на 296.59 лева, в която са включени главница с ДДС в размер на 258.12 лева и лихви за просрочие в размер на 11.47 лева, изчислени за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. /датата на прекратяване на договора/, произтичащи от Договор за наем № 904/12.02.2015 г. между О.В. и „А.Д.И.” ЕООД, ведно със законната лихва за периода от 05.01.2022 г. /датата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение/ до окончателното заплащане на

задължението.

В срока по чл. 131 от ГПК от ответника е постъпил отговор на исковата молба, с който исковите претенции са оспорени като неоснователни.

Ответникът не е оспорил твърдението за сключен договор за наем за посочения имот, уговорената наемна цена, както и че не е заплатил наема за посочения период.

Оспорил е дължимостта на наема, тъй като твърди, че не е ползвал терена, за който се претендира наем. Оспорил е твърдението на ищеца за предоставяне на достъп до имота, тъй като това следвало да стане с приемо-предавателен протокол, а такъв не е съставен. Направил е възражение, че липсва индивидуализация на имота, не е ясно къде се намира, както и че договорът за наем не е произвел действие поради това, че наемодателят не е предоставил на наемателя процесния имот. Въпреки това О.В. е издавала фактури за наем, а ответникът е плащал наем.

Предявен е насрещен осъдителен иск за сумата от 673.20 лева, представляваща платени от ответника суми за наем по процесния договор за наем за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г., които суми са получени от ищеца без правно основание.

Ответната страна О.В. е оспорила насрещния иск като неоснователен и недоказан. Наведени са доводи, че наемателят е извършвал плащания по договора за наем на правно основание, съществувало към момента на плащането, а именно Договор за наем № 904/12.02.2015 г.

По делото са събрани писмени и гласни доказателства, назначена е и е изслушана съдебно-счетоводна експертиза, приложено е ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд - В..

*В.ския районен съд след преценка на събраните доказателства по отделно и в съвкупност, намира следното от фактическа страна:*

Не е спорно, че на 12.02.2015 г. страните са сключили договор за наем, по силата на който О.В. като наемодател се е задължила да предостави на ответното дружество като наемател за временно и възмездно ползване терен - публична общинска собственост, находящ се на адрес: ул. „Ц.С.ВЕ.ки”, до ОДМВР - В. с площ 6.00 кв.м. Наемателят се е задължил да ползва терена за полагане на временен павилион. Уговорен е месечен наем в размер на 31.68 лева с ДДС, платим до 10-то число на текущия месец. Договорът е сключен за срок от 10 години.

Поради неплатени задължения по договора за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г., в полза на ищеца е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК № 3/07.01.2022 г. по ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд - В. за сумата от 303.79 лева – главница и лихва от 10.12.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от подаване на заявлението в съда - 05.01.2022 г. до изплащане на вземането. Заповедта е връчена по реда на чл. 47 от ГПК, поради това е предявен и настоящият установителен иск.

Вещото лице по назначената съдебно-счетоводна експертиза е дало заключение, че О.В. е издавала фактури по процесния договор за наем от м.01.2019 г. до м.11.2020 г., като стойността на всички фактури е платена от ответника. Издадените фактури са част от описаните в дневниците за продажби по ДДС за съответните отчетни периоди, осчетоводени по дебита на счетоводна сметка 4110 „клиенти“, съответната партида на ответника - рег. № ДН - 7. Основанието за счетоводно отразяване са издадените данъчни фактури. Вещото лице е посочило, че за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г. ответникът е заплатил суми по процесния договор на обща стойност 570.24 лева. За периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. О.В. не е издавала фактури към ответника по процесния договор, но по партида на ответника са начислени задължения за периода от 10.12.2020 г. до 10.08.2021 г. за 9 месеца в общ размер от 258.12 лева с ДДС – главница и начислени лихви по партида на ответника 27.62 лева. Общо – 423.62 лева. Лихвата за забава за всеки просрочен месец за периода от 01.11.2020 г. до 01.09.2021 г. е в размер на 12.14 лева.

Съдът кредитира заключението на вещото лице като обективно и компетентно изготвено.

Разпитаният свидетел П.М.Д. - служител при ищеца в отдел правно нормативно обслужване, установява обстоятелства във връзка с договора за наем, а именно, че след проведена тръжна процедура, ответникът е спечЕл търга за процесния терен. Сключен е процесния договор за наем. Свидетелката сочи, че ответното дружество е заплащало редовно наемните вноски до 2020 г., след което изведнъж спрЕ. да плащат. Изпращали писма до ответното дружество, но същите се връщали, като последното писмо залепили на вратата по адреса на фирмата. Излага, че между страните има още няколко договора – пет или шест, за различни терени, но ответникът спрял да заплаща наемните вноски по всички договори, като последното плащане било през октомври 2020 г. Посочва, че фактурите се генерират в програмата на ищеца и чакат плащане, т. е. системата автоматично генерира фактури всеки месец. Посочва също, че не са предавали терена на ответното дружество с приемо-предавателен протокол. Твърди, че теренът е празен и че има схема за разпознаване.

Съдът дава вяра на свидетелските показания като логични, обективни и съответстващи на останалите събрани доказателства по делото.

*При така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:*

Договорът за наем е неформален, двустранен, възмезден, консесуален. Същият може да бъде сключен както в писмена форма, така и в устна форма. При сключването му и за двете страни възникват права и задължения. Наемателят дължи възнаграждение за ползване на вещта. Консесуални са тези договори, за чиято валидност са необходими и достатъчни само съвпадащи волеизявления на двете страни. Договорът е сключен с простото съгласие на воите на двете страни, т.е. за да произведе действие договорът е необходимо единствено съгласието на страните. В чл. 230 от ЗЗД е посочено, че ако не е уговорено друго, наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета.

В настоящия случай, е безспорно, че между страните е сключен договор за наем за процесния терен срещу месечна наемна цена от 31.68 лева с ДДС, платима до 10-то число на текущия месец. Безспорно е също, че до 31.11.2020 г. наемателят е заплащал дължимия се наем.

Установи се от свидетелските показания на свидетеля Доцинска, че има схема за разпознаване на терена. В този смисъл, възраженията на ответника относно липсата на доказателства за предаването на терена поради това, че не е съставен приемо-предавателен протокол, са неоснователни. Действително, в чл. 3 от договора е посочено, че предаването на терена, неговото състояние и възраженията на наемателя се удостоверяват е приемо-предавателен протокол. Приемо-предавателният протокол според константната практика на съдилищата има характер на частен свидетелстващ документ и не се ползва с обвързваща материална доказателствена сила за отразените в съдържанието му факти. Поради това, липсата на съставен протокол, не може да повлияе на валидността на договора

за наем. По делото не са ангажирани доказателства ответното дружество да е правило възражения пред наемодателя във връзка с невъзможността да ползва терена по договора, напротив ответникът от сключване на договора до м. 11.2020 г. е заплащал редовно месечния си наем, като е преустановил плащането през м. 12.2020 г. Тези обстоятелства се установяват както от показанията на свидетеля, така и от приетата по делото съдебно-счетоводна експертиза. Именно поради неплащане на дължимия наем, ищецът е предприел действия по прекратяване на договора на основание чл. 21, т. 3 като е изпратил до ответника предизвестие за прекратяване от 31.08.2021 г.

Съгласно чл. 232, ал. 2 от ЗЗД наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. За исковия период 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г., се установи, че ответникът не е изпълнил това си задължение, поради което искът се явява основателен и доказан. Следва да бъде признато за установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сумата в размер от 258.12 лева - неплатен наем за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. В частта над тази сума до заявената такава в заповедното производство, иск не е предявен и поради това, издадената заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК ще следва да бъде обезсилена над сумата от 258.12 лева до сумата от 303.79 лева.

Исковата претенция за сумата от 11.47 лева – лихва за забава за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. се явява недопустима поради това, че такова вземане не е предявено в заповедното производство по чл. 410 от ГПК. В заповедното производство е предявена лихва от 10.12.2020 г., но не е посочен размера на същата, поради което съдът счита, че такъв иск не е предявен. Установителният иск по чл. 422 от ГПК се явява продължение на заповедното производство и е недопустимо ищецът да въвежда нови искания извън заявените в производството по чл. 410 от ГПК. Поради това в тази част производството по делото ще следва да се прекрати.

#### По предявения насрещен иск.

Ищецът по насрещния иск твърди, че договорът за наем не е произвел действие

поради това, че теренът не е ползван, както и че не му е бил предаден с приемо-предавателен протокол, както е уговорено в договора. Въпреки това, същият е плащал наем по договора, без да има основание.

Иска от съда ответникът по насрещния иск да бъде осъден да му заплати сумата от 673.20 лева - платен наем за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г., която сума е получена без правно основание.

Настоящият съдебен състав, приема, че насрещният иск е неоснователен, тъй като е налице валиден договор за наем между страните за процесния период. Както бе посочено по-горе, липсата на приемо-предавателен протокол не може да се отрази на действителността на договора за наем. На ищеца по насрещния иск му е известно местонахождението на терена по договора, като това обстоятелство се установи от показанията на разпитания свидетел Доцинска, която сочи, че има схема на терена. Ищецът по насрещния иск е плащал в продължение на девет месеца наема по договора, като не са ангажирани доказателства да е правил възражения пред наемодателя във връзка с ползването на терена или да е предприемал действия по прекратяване на договора поради неизпълнение на задължение на наемодателя. Обстоятелството дали е ползвал реално наетата вещ или не, е без значение за наемното правоотношение, тъй като ползването зависи изцяло от самия наемател, а доказателства да е бил възпрепятстван да ползва терена не се събраха. От заключението на вещото лице, се установи, че наемните вноски са платени на правно основание - договор за наем на терен. Основанието за плащане е договорът за наем, чието сключване и съществуване не е спорно. Дали задълженията по същия са изпълнявани или не от страните, включително и извършените плащания на наема като част от тези задължения, не влияе върху действителността на същия. Дори да се приеме, че ищецът не е изпълнил задължението си за предаване на вещта, би се касаело за неизпълнение на задължения по договор, но това не прави същия недействителен, респективно не прави извършените плащания платени без правно основание. Прекратяването на договора също не се отразява на плащанията, тъй като е направено след процесния период, за който се претендира наем. Поради всичко изложено, предявеният насрещен иск ще следва да се отхвърли като неоснователен.

#### *По разноските.*

В заповедното производство на ищеца са му присъдени разноски в размер на 25.00 лева за държавна такса и 50.00 лева – юрисконсултско възнаграждение.

В исковото производство ищецът е направил разноски за вещо лице в размер на 50.00 лева, като се претендира и юрисконсултско възнаграждение. Съдът счита, че възнаграждението за юрисконсулт, с оглед предмета на делото и фактическата и правна сложност, следва да се определи в размер на 100.00 лева, съгласно чл. 25 от Наредбата за заплащането на правната помощ /НЗПП/ във вр. с чл. 37 от ЗПП и чл. 78, ал. 8 от ГПК.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК, ответникът следва да заплати разноски на ищеца съобразно уважената част от исквете в общ размер на 63.72

лева /21.24 лева за платена държавна такса и 42.48 лева – юрисконсултско възнаграждение/ в заповедното производство по ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд - В. и разноски в исковото производство в общ размер на 127.45 лева /42.48 лева – разноски за вещо лице и 84.97 – юрисконсултско възнаграждение/. В тази връзка ответната страна следва да бъде осъдена да заплати в полза на Районен съд – В. разноски за държавна такса върху уважения размер на исковите по настоящото производство в размер на 25.00 лева.

На ответника ще следва да се присъдят разноски за адвокатско възнаграждение в частта, в която производството по делото е прекратено. Платеното адвокатско възнаграждение съгласно представения списък на разноските по предявения установителен иск е в размер на 600.00 лева. Ищецът ще следва да заплати на ответника разноски в размер на 23.20 лева. Разноски на ответника за платена държавна такса и вещо лице не следва да се присъждат, тъй като същите са сторени във връзка с предявения насрещен иск, който е отхвърлен.

Воден от горното, Съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по отношение на „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК 202655818, представлявано от И.М.П. със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. К.Б. I № 33, ет. 5, ап. 22, че дължи на О.В., представлявана от кмета д-р Ц.Ц. с адрес: гр. В., пл. Б. № 2 сумата в размер на **258.12 лева** - неплатен наем за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г. по Договор за наем от 12.02.2015 г. за терен – публична общинска собственост, находящ се на адрес: гр. В., ул. „Ц.С. ВЕ.ки“, до ОДМВР - В., **ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение – 05.01.2022 г. до окончателното плащане, за което е издадена Заповед № 3/07.01.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд - В..****

**ОБЕЗСИЛВА** издадената Заповед № 3/07.01.2022 г. за изпълнение на парично задължение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № 5/2022г. по описа на Районен съд — В. в частта над сумата от 258.12 лева до сумата от 303.79 лева, поради непредявен установителен иск.

**ПРЕКРАТЯВА** производството по делото в частта на исковата претенция за сумата от 11.47 лева – лихва за забава за периода от 01.12.2020 г. до 01.09.2021 г., като недопустимо.

**ОТХВЪРЛЯ** предявеният от „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК 202655818, представлявано от И.М.П. със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. К.Б. I № 33, ет. 5, ап. 22 против О.В., представлявана от кмета д-р Ц.Ц. с адрес: гр. В., пл. Б. № 2, насрещен иск за заплащане на сумата от **673.20 лева** – платени без основание суми по процесния договор за наем за периода от 01.06.2019 г. до 31.11.2020 г., като неоснователен.

**ОСЪЖДА „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК 202655818, представлявано от И.М.П. със**

седалище и адрес на управление: гр. В., ул. К.Б. I № 33, ет. 5, ап. 22 да заплати на **О.В.**, представлявана от кмета д-р Ц.Ц. с адрес: гр. В., пл. Б. № 2 разноси в заповедното производство по ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд – В. съобразно уважената част от исквете в общ размер на **63.72 лева** /21.24 лева за платена държавна такса и 42.48 лева – юрисконсултско възнаграждение/.

**ОСЪЖДА „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК 202655818**, представлявано от И.М.П. със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. К.Б. I № 33, ет. 5, ап. 22 да заплати на **О.В.**, представлявана от кмета д-р Ц.Ц. с адрес: гр. В., пл. Б. № 2 разноси в исковото производство съобразно уважената част от исквете в общ размер от **127.45 лева** /42.48 лева – разноси за вещо лице и 84.97 – юрисконсултско възнаграждение/.

**ОСЪЖДА О.В.**, представлявана от кмета д-р Ц.Ц. с адрес: гр. В., пл. Б. № 2 да заплати на „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК 202655818, представлявано от И.М.П. със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. К.Б. I № 33, ет. 5, ап. 22 разноси по производството за адвокатско възнаграждение в размер на **23.20 лева**.

**ОСЪЖДА „А.Д.И.“ ЕООД с ЕИК 202655818**, представлявано от И.М.П. със седалище и адрес на управление: гр. В., ул. К.Б. I № 33, ет. 5, ап. 22 да заплати в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на Районен съд – В. сумата от **25.00 лева** за държавна такса в исковото производство.

Решението в прекратителната част има характер на определение и подлежи на обжалване с частна жалба пред Окръжен съд – В. в едноседмичен срок от връчването му на страните.

Решението може да бъде обжалвано пред Окръжен съд - В. в двуседмичен срок от връчването му на страните, като след влизането му в сила да се приложи препис по ч.гр.д. № 5/2022 г. по описа на Районен съд - В..

**Съдия при Районен съд – В.:** \_\_\_\_\_