

# РЕШЕНИЕ

№ 8824

гр. С., 29.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 61 СЪСТАВ**, в публично заседание на  
единадесети април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ЕМИЛИЯ АТ. КОЛЕВА

при участието на секретаря ПЕТЯ Н. НИКОЛОВА  
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..

Ищецът И. П. И. е предявил против ответницата З. П. Х. иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, 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., ведно със законната лихва, считано от 06.01.2022г. до окончателното изплащане на вземането, за които суми е издадена Заповед № 3357 за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК от 31.01.2022г. по ч.гр.д. №505/2022г. по описа на СРС, 61 с-в. Претендира направените съдебни разноси 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. Наемателката просрочила и не заплатила падежираните си задължения по договора за наем за месец януари 2022г. в размер на 2249,20 лева.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата е подала 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. Твърди, че 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. Позовава се 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. наемодателят ползвал имота лично и го е преотдал за ползване на трети лица наематели. 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. Най-сетне, доколкото в договора за наем не били предвидени клаузи за прекратяване на договора поради стопанска непоносимост, форсмажорни обстоятелства или чрез предизвестие, а единствената възможност за прекратяване на договора била едностранно от наемодателя, приложение следвало да намерят 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.

Съдът, след като взе предвид доводите на страните и след оценка на събраните по делото доказателства намира следното:

**По иска с правно основание чл. 422, ал. 1, вр. с чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД,**

В тежест на ищеца по така предявения иск е 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 делото не се спори между страните, че на 08.09.2020г. била сключен договор за наем на недвижим имот - офис № 53, находящ се в гр. С., бул. „А., срещу месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150 евро на месец, с падеж до 25-то число на предходния месец. Посочените обстоятелства се установяват и от приобщения по делото Договор за наем /л. 7-8 от делото/.

С подписването на договор, между страните възникнали облигационни правоотношения, по силата на които наемодателят се задължил да предостави на ответницата ползването на процесния недвижим имот, ответницата като наемател се

задължила да плаща месечния наем в определения срок. Не е спорно между страните, че наемодателят задължението си да предостави ползването на имота след подписването на договора.

Съгласно чл. 15, ал. 1 от договора – същият бил сключен за срок до 31.10.2022г.

Спорът между страните е концентриран върху това дали договорът за наем е прекратен преди уговорения между страните в чл. 15 краен срок с отправено от ответника предизвестие.

Съгласно разпоредбата на чл. 238 ЗЗД „ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден.“

Не е спорно по делото, че сключеният между страните договор е с определен срок. Съгласно константната практика на ВКС срочният договор за наем също, подобно на безсрочния договор за наем, може да бъде прекратен с предизвестие - отказ от договора с предизвестие, но само ако тази възможност е изрично уговорена в срочния договор за наем /в този смисъл Решение № 67 от 28.01.2002 г. на ВКС по гр. д. № 968/2001 г., V г. о., Определение № 485 от 16.07.2009 г. на ВКС по т. д. № 352/2009 г., I т. о., ТК, Решение № 242 от 10.02.2017 г. по т. д. № 3389/2015 г. на ВКС, I т. о.; Решение № 42 от 11.05.2015 г. по т. д. № 1357/2013 г. по т. д. № 1357/2013 г. на ВКС, I т. о., Решение № 97/23.07.2013 г. по т. д. № 73/2012 г. на ВКС, ТК, I т. о. и др. /.

В раздел VII от договора са уговорени между страните хипотезите, при които наемното правоотношение може да бъде прекратено, но нито една от клаузите не регламентира прекратяване на договора с отправяне на предизвестие.

По гореизложената аргументация настоящият съдебен състав намира, че облигационната връзка между страните, породена от процесния договор за наем, не е прекратена преди уговорения краен срок, регламентиран в чл. 15, ал. 1 - 31.10.2022г., респективно за ответника не е отпаднало задължението за заплащане на наема за м.01.2022г.

Нормите на чл. 306 и чл. 307 ТЗ, на които се позовава ответницата, не намират приложения в случая, доколкото договорът за наем е сключен между физически лица. Директива 93/13/ЕИО също не може да намери приложение, доколкото не се касае за потребителски договор по смисъла на закона. Съдът не прие за основателно и възражението за нищожност на договора поради противоречие със закона и добрите нрави или липса на форма за действителност.

По делото не се установява, наемът за месец януари 2022г. да е бил заплатен от ответницата.

В чл. 4 от договора е уговорено, че наемната месечна вноска е в размер на левовата равностойност на 1150 евро или 2249.20лв.

Договорът е сключен на 08.09.2020г., като в чл. 4, ал. 1 от същия е уговорена и датата, на заплащане на всяка наемна вноска, а именно 25 число на предходния месец, респективно наемната вноска за м.01.2022г., предмет на настоящото производство, е

следвало да бъде заплатена до 25.12.2021г.

От приложеното на л. 33 копие на подписано между страните споразумение се установява, че наемателят е изпълнил задължението си по чл. 4, ал. 4 от договора, респективно установява се, че в момента на подписване на договора на 08.09.2020г. ответникът е заплатил на ищеца сума в размер на 2920.00 евро в лева съгласно курса на БНБ от 1.95583лв. за едно евро - 5711.00лв. Съгласно клаузите на чл. 4 от договора част - левовата равностойност на 2000 евро е платена като депозит с гаранционен и обезпечителен характер, а 920 лв. - наемна цена за м. 09.2020г. В процесното споразумение е отразено, че след подписване на договора отново на 08.09.2020г. по банковата сметка на наемодателя е заплатена и сумата от 5699,84лв., като в чл. 2 от споразумението е уговорено, че същата се погасяват бъдещи задължения за дължими се наемни вноски.

Що се отнася до възражението на ответницата, че е прекратила договора с 4-месечно предизвестие чрез изпращането на съответната покана до ищеца, в какъвто смисъл изявление се съдържа в представеното от ответницата уведомително писмо /л. 40-44 от делото/, съдът счита това възражение за неоснователно. Това е така, тъй като макар от посоченото уведомително писмо да се установява подобно изявление, обективизирано от ответницата, то доколкото подобно предсрочно прекратяване не е предвидено в договора, то това изявление няма никакво правно и фактическо значение и не поражда последиците, които цели ответницата. С аналогични доводи съдът намира показанията на свидетеля Кармен Николов за ирелевантни, а именно твърденията, че ответницата била освободила офиса през 2021г., като брокер му предал ключовете от офиса, които впоследствие той предал на ищеца. Обстоятелството, че ответницата сама е напуснала офиса, в никакъв случай не я освобождава от задължението за плащане наем, при условие, че между страните не е било постигнато съгласие за прекратяване на договора за наем. Не се установява по делото и твърдението на ответницата към месец януари 2022г. процесният офис да е бил реално отдаден под наем на друго лице. Що се отнася до твърдението на свидетеля, че е виждал ищеца да посещава офиса, то това право за наемодателя е било предвидено в чл. 9 от договора. Обстоятелството, че имотът е бил обявен за отдаване под наем от агенции за недвижими имоти, също е ирелевантно.

От страна на ответника не бяха ангажирани доказателства за заплащане на наемната вноска за м. 01.2022 г., поради което претенцията за сумата от 2249,20лв. се явява изцяло основателна.

За пълнота следва да се отбележи, че внесеният депозит в размер на 2000 евро не следва да бъде отнасян за погасяване на наемни вноски, доколкото същият е предоставен за обезпечаване на непогасени задължения, разноски и повреди, видно от чл. 17 от договора, каквито не е ясно дали са налице към датата на изтичане на срока на договора.

#### **По разноските:**

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, ответникът следва да заплати на ищеца сторените разноски в хода на заповедното и настоящото исково производство.

В заповедното производство направените разноси са следните: 45,00 лева – ДТ и 308,75 лева – адвокатско възнаграждение, както и 200 лева – адвокатско възнаграждение по възз.ч.гр.д. № 4419/2022г. Т.е., общите разноси, сторени от ищеца в заповедното производство, възлизат в размер на 553,75 лева.

В исковото производство ищецът е сторил следните разноси: 45 лева – ДТ и 500 лева – адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран съдът:

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА** за установено по предявения от И. П. И. ЕГН \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. С., ул. „У. срещу З. П. Х. ЕГН \*\*\*\*\* с адрес: гр. С., ул. „Д., **иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД, че З. П. Х. ЕГН \*\*\*\*\* дължи на И. П. И. ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 2249,20 лева/две хиляди двеста четиридесет и девет лева и 20 стотинки/**, 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., ведно със законната лихва, считано от 06.01.2022г. до окончателното изплащане на вземането, за които суми е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК от 31.01.2022г. по ч.гр.д. №505/2022г. по описа на СРС, 61 с-в.

**ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК З. П. Х. ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на И. П. И. ЕГН \*\*\*\*\* сумата от 545,00 лева /петстотин четиридесет и пет лева/ - разноси, сторени в исковото производство пред СРС, както и сумата от 553,75 лева /петстотин петдесет и три лева и 75 стотинки/ - разноси, сторени в заповедното производство по ч.гр.д. № 505/2022г., на СРС, 61 състав.**

**Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.**

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