

# РЕШЕНИЕ

№ 159

гр. Плевен, 13.02.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, IV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Милена Св. Томова

при участието на секретаря АНЕТА ХР. ЙОТОВА  
като разглежда докладваното от Милена Св. Томова Гражданско дело № 20234430101236 по описа за 2023 година

за да се произнесе взе предвид следното :

Производството е по обективно съединени искове с правно основание чл.79, ал.1 от ЗЗД, във вр. с чл.232, ал.2 от ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

В Плевенският районен съд е постъпила искова молба от Т. Р. Т. с ЕГН \*\*\*\*\*, чрез адв.С. П. против Д. Г. А. с ЕГН \*\*\*\*\*, в която се твърди, че по силата на сключен договор за наем от 26.04.2014 г. между М.П.М. и ответника, последния бил наемател на \*\*\* заедно с гараж \*\*\*. По силата на това съглашение наемателя следвало да заплаща наем в размер на 200 лв. месечно и консумативи за ток, вода, парно, стълбищни разходи, интернет за апартамента.

Твърди се, че с уведомление за промяна на обстоятелствата, изходящо от името на ищеца, получено от ответника Д. А. на 26.03.2021 г., същия бил информиран, че наемодателят е починал на 11.10.2020 г. Със същото уведомление била поискана справка за платени от ответника суми за наем и консумативи на ползваният от него имот. Такава информация обаче не била предоставена. Сочи се, че ведно с уведомлението за промяната в обстоятелствата, на ответника бил предложен и нов договор за наем на имота с цена, която към онзи момент била актуална, и която ответникът не приел и

не подписал.

Впоследствие с ново уведомление от името на ищеца и сестра му, връчено чрез ЧСИ Цв.Н. лично на ответника 15.06.2021 г., било отправено ново предложение за сключване на договор за наем при нови условия. В поканата била поискана отново информация за платени наеми, такси и консумативи, което не било предоставено. Твърди се, че наемните правоотношения били прекратени впоследствие и с приемо-предавателен протокол от 16.07.2021г. ответника освободил и предал ползваният от него имот.

Твърди се, че към момента на завеждане на исковата молба, за имота имало следните задължения:

- Спрямо “Топлофикация-Плевен“ ЕАД-сума в размер на 1556,85 лв. за периода от 01.05.2020 г. до 31.07.21 г. (заплатена от страна на ищеца, включително и съдебни разноси на 17.06.2022 год.).

- Спрямо „ЧЕЗ ЕЛЕКТРО“ АД („Електрохолд“ ЕАД) - сума в размер на 160,87 лв. за консумиран ток за периода от 01.06.21 до 31.07.21 год. (платена от страна на ищеца на 15.02.2022г.)

- Спрямо „ВиК“ ЕООД-сума в размер на 212,16 лв. за периода от месец май 2021 до 31.07.2021 г. (платена от страна на ищеца на 19.10.2022г.).

- Наем за периода от месец февруари 2020 г. до 16.07.2021 г. в размер на 3600 лева, който не бил платен и до момента на завеждане на исковата молба.

- Разноси по връчване на уведомления, включващи адвокатски хонорари, такси и разноси по кореспонденция - 422,10лв.

Или общо сума в размер на 5951,98лв.

Твърди се, че при отправена до ответника покана за доброволно плащане чрез ЧСИ Цв.Н. длъжника не бил открит на постоянния си адрес.

Като следствие от изложеното се отправя искане за постановяване на решение, с което ответника да бъде осъден да заплати на ищеца горните суми, ведно със законната лихва от датата на завеждане на исковата молба до окончателното изплащане, както и сумата от 162,03лв., представляваща мораторна лихва върху главницата от 5 951,98лв. за периода от 23.11.2022г.

до завеждане на исковата молба. Претендират се и направените по делото разноски.

Ответникът, чрез назначения особен представител адв.П. К. е депозирал писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК, с който оспорва исковите претенции. Оспорва активната материалноправна легитимация на ищеца. Счита, че не са налице доказателства, че той е правоприемник на наемодателя по процесния договор за наем. Релевира възражение за погасяване по давност на претенцията за неплатен наем за м.февруари 2020г. Оспорва претенциите за неплатени консумативи, като счита, че не са налице доказателства, че са сторени и размера им, както и че са заплатени на доставчиците на услуги. Оспорва и претенцията за разходи от 422,10лв., като я счита и неясна, т.к. не са изложени обстоятелства, от които произтичат тези разноски.

С молба от 30.11.2023г. (на л.99) ищецът внася уточнение относно претенцията за разноски в размер на 422,10лв., че са формирани по следния начин: за уведомление от адв.К. от 26.03.2021г., изпратено по пощата, за настъпили промени в собствеността – 2,10лв.; възнаграждение по договор за правна помощ от 20.03.2021г. с адв.К. – 300лв.; възнаграждение по договор за правна помощ от 15.02.2022г. с адв.Ю.М. – 50лв.; такса по разписка от 09.07.2021г. за връчване на уведомление до ответника чрез ЧСИ Цв.Н. – 25,13лв; връчване на Покана за доброволно плащане от 21.10.2022г. чрез ЧСИ Цв.Н. – такси в общ размер на 60лв.

В о.с.з. на 26.01.2024г. е прието уточнение на цената на претенциите за мораторна лихва, съобразно представена писмена молба от 24.01.2024г., с която е уточнено, че мораторна лихва се търси върху платените от ищеца консумативни разходи от датата на съответното плащане до датата на завеждане на исковата молба и възлиза в общ размер на 48,16лв.

Съдът, като прецени събраните в хода на производството писмени доказателства и обсъди доводите на страните намира за установено следното от фактическа страна :

Установява се от представения препис на Договор за наем на недвижим имот от 26.04.2014г., че е бил сключен между М.П.М., в качеството на наемодател и ответника Д. Г. А., в качеството на наемател.

Според обективизираното в чл.1 от съглашението, негов предмет е бил

недвижим имот – апартамент, находящ се в \*\*\* Наемната цена е била уговорена на 200лв. месечно, платима до петнадесето число на месеца, според отразеното в чл.1, ал.2 и чл.5, т.4. Договорът е бил сключен като срочен – за срок от една година, считано от 26.06.2014г., при изрична уговорка, че ако след изтичане на наемния срок продължи ползването на имота със знанието на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок, видно от отразеното в чл.3 от съглашението. Страните са уговорили изрично и произтичащото от Закона задължение за наемателя да заплаща консумативните разходи, свързани с ползването на наетата вещ – чл.5, т.3 от Договора.

От приложения препис на нотариален акт за признаване право на собственост \*\*\* на нотариус при ПЛРС се установява, че процесния имот е бил придобит през 1972г. от Н.П.М. Същият е починал на \*\*\*, видно от представеното удостоверение за наследници изх.№14-203/14.01.2022г., изд. от \*\*\*, като към момента на сключване на процесния договор за наем негов единствен наследник по закон и собственик на имота е бил П.Н.М. – баща на наемодателя М.П.М.. Видно е, че собственикът е починал на \*\*\* и като негов единствен наследник е останал синът му и наемодател по договора – М.М.. При това, същият е бил единствен собственик на имота към началото на процесния период – м.февруари 2020г.

Установява се от същото удостоверение, че след настъпилата на \*\*\* смърт на наемодателя М.М., като негови наследници по закон са останали ищецът Т. Р. Т. и М.Р.Т. По реда на наследственото правоприемство в техния патримониум са преминали правата на собственост върху процесния имот – по равно. Видно е от приложения препис на нот.акт за дарение \*\*\*, дело №\*\*\* на нотариус с рег.№\*\*\*, че на 17.06.2022г. сънаследника М.Р. е прехвърлила на ищеца своите права в обем 1/2 ид.ч.

От приложения на л.7 – л.10 заявление до съдебен изпълнител, уведомление за промяна на обстоятелствата и разписка за платена такса е видно, че ищеца Т. Т. и М.Т. са уведомили на 15.06.2021г. ответника Д. А., че наемодателя М.М. е починал, поканили са го да заплати неплатени суми, дължими по правоотношението, както и са предложили сключване на нов договор за наем при дължима различна наемна цена. При това са заявили изрично, че в случай, че предложението не бъде прието отправят

волеизявление за прекратяване на наемното правоотношение с изтичане на двуседмичен срок от връчване на уведомлението. За връчване чрез съдебен изпълнител са били направени разноски за платена такса в размер на 25,13лв.

От приложения препис на приемо-предавателен протокол от 16.07.2021г. (на л.18) се установява, че на 16.07.2021г. наемателя Д. А. е предал на ищеца Т. Т. държането на наетия имот.

Видно е от приложените преписи на договор за правна защита и съдействие от 20.03.2021г. (на л.48), сключен между Т. Р. Т. и адвокат К.К. и пълномощно от същата дата (на л.47), че ищеца е направил разходи за адвокатско възнаграждение в размер на 300лв. във връзка с ползване на адвокатска услуга по изготвяне на договор за наем с предмет процесния имот с наемател ответника и уведомление за промяна на обстоятелствата до наемателя.

Ищецът е представил и копие на водена кореспонденция между адв.К.К. и наемателя по повод уведомяване за промяна в обстоятелствата по наемното правоотношение и отправяне на предложение за сключване на нов наемен договор с ищеца, като е приложено и неподписано от ответника изявление за несъгласие за подписване на предложения договор, както и фискални бонове за платени суми на „Български пощи“ ЕАД (на л.11 –л.17).

Представен е и препис на договор за правна защита и съдействие от 15.02.2022г., сключен между ищеца и адв.Ю.М. (на л.46), установяващ направени разходи в размер на 50лв. за платено адвокатско възнаграждение за направена консултация по спора с ответника.

Представени са и протокол към покана за доброволно плащане до ответника от 13.12.2022г. с разписка за залепване на уведомление, както и фактури и сметки към тях от 18.10.2022г. и 21.10.2022г. (на л.19 – л.24), установяващи, че ищеца е предприел действия по отправяне на покана към ответника за плащане на претендирани по наемното правоотношение суми, за което са били направени разноски за дължими към съдебния изпълнител такси в общ размер на 54лв.

Приложените на л.25 – л.45 от делото справки за дължими консумативни разходи и разписки за платени суми за такива се обсъждат от съда в съвкупност с експертното заключение по допуснатата съдебно-

икономическа експертиза, изслушано в о.с.з. на 26.01.2024г.

Установява се от тези писмени доказателства и заключението на вещото лице, че през периода от 01.06.2021г. до 16.07.2021г. в отдадения под наем имот е била консумирана ел.енергия на стойност 153,89лв. и поради забава в плащанията по издаваните месечни фактури е била начислена и мораторна лихва в размер на 6,98лв. Цялата сума в общ размер на 160,87лв. е била заплатена в полза на доставчика на 15.02.2022г., за което ищецът е представил доказателства в настоящото производство. Мораторната лихва върху платената сума за периода от датата на плащането до датата на завеждане на исковата молба се изчислява на 4,83лв., видно от експертното заключение.

Установява се от същите доказателства, че за периода от м.май 2021г. до м.юли 2021г. е фактурирана за плащане консумирана вода и вик услуги за период от м.април 2021г. до 05.08.2021г. в размер на 185,68лв. и поради забава в плащанията по издаваните месечни фактури е била начислена и мораторна лихва в размер на 23,40лв. Цялата сума и такса за превода в размер на 3,08лв. или общо 212,16лв. са били заплатени в полза на доставчика на 19.10.2022г., за което ищецът е представил доказателства в настоящото производство. Мораторната лихва върху платената на вик доставчика главница се изчислява на 6,60лв. за периода от датата на плащането до датата на завеждане на исковата молба, видно от експертното заключение.

Установява се още от експертното заключение, че за процесния период от м.май 2021г. до м.юли 2021г. е била начислена сума за топлинна енергия, доставяна до наетия имот в размер на 1025,50лв., като поради забава в плащанията е била начислявана лихва, възлизаща до датата на плащане от страна на ищеца на 129,30лв. Мораторната лихва върху платената на топлофикационното дружество сума се изчислява на 36,73лв. за периода от датата на плащането до датата на завеждане на исковата молба, видно от експертното заключение. Установява се също така от заключението на вещото лице, че кредитора Топлофикация Плевен е инициирал образуване на заповедно производство, претендирайки по реда на чл.410 от ГПК горните вземания, както и възникнали след прекратяване на наемното правоотношение вземания. Частта от платените разноски по заповедното производство, припадаща се на дължимите от наемателя суми се изчислява на 36,73лв.

При така установената фактическа обстановка въз основа на събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното :

Съдът приема, че от обсъдените писмени доказателства се установи, че към м.февруари 2020г. е съществувало наемно правоотношение между ответника Д. А. в качеството на наемател и М.П.М. в качеството на наемодател по силата на сключения Договор за наем от 26.04.2014г. Наемната цена е била уговорената в соченото съглашение – в размер на 200лв. и платима по петнадесето число на текущия месец.

Това наемно правоотношение е продължило да съществува и след смъртта на наследодателя М.М. на \*\*\* Наследниците на същия – ищеца Т. Р. Т. и М.Р.Т.са приели оставеното им наследство от този наследодател, поради което в качеството си на универсални правоприемници са били обвързани от процесния договор за наем, в съответствие с разпоредбите на чл. 60 от ЗН и чл. 21 от ЗЗД.

Договорът е продължил своето действие до 16.07.2021г., на която дата се установи, че наемателя е предал на ищеца държането на имота.

За периода от м.февруари 2020г. до \*\*\* наемателя е дължал заплащане на наемната цена в размер на 200лв. месечно на наемодателя М.М. или общо натрупаното за този период задължение е възлязло на 1671лв., от които 1600лв. за времето от 01.02.2020г. до 30.09.2020г. и 71лв. от 01.10. до \*\*\*

По делото не се ангажираха доказателства за плащане на тази наемна цена, поради което съдът приема, че вземането е съществувало в полза на наемодателя към момента на смъртта му и е преминало в патримониума на неговите наследници – ищеца Т. Т. и М.Т. по равно, съобразно наследствените им права или всеки от тях е придобил вземане в размер на 835,50лв.

След смъртта на наемодателя М.М., предвид продължаване съществуването на наемното правоотношение, ответника също е дължал ежемесечна наемна цена в размер на 200лв. на правоприемниците на починалата страна по договора, които са я заместили в същото качество. Съдът приема, че за този период – от 12.10.2020г. до края на процесния – 16.07.2021г. дължимата наемна цена се изчислява на 1832,23лв., от които 129лв. за м.октомври 2020г., по 200лв. до края на м.юни 2021г. и 103,23лв. за

16 дни от м.юли 2021г. Съдът счита, че предявяването на иск за заплащане на наемната цена е действие на обикновено управление и може да бъде предявен от всеки от наемодателите, като същите не се явяват необходими другари. Ето защо, дължимата за сочения период сума следва да се присъди в полза на ищеца, като при претенция от другия наемодател, спора следва да се реши в отношенията между тях.

Предвид изложеното, съдът счита, че претенцията на ищеца се явява основателна и доказана за сумата от 2667,73лв., от която 835,50лв., представляващи преминало в патримониума на ищеца вземане на наследодателя му за неплатена наемна цена за периода от м.февруари 2020г. до \*\*\* и 1832,23лв., представляваща дължима за имота наемна цена за периода от 12.10.2020г. до 16.07.2021г.

Представеното изявление-потвърждение за взети решения от съсобствениците на процесния апартамент по никакъв начин не създава права за ищеца да получи частта на сънаследника М.Т. от съществувалото в патримониума на наследодателя вземане за неплатена наемна цена до смъртта му. Това писмено доказателство установява липсата на спор между наемодателите кой от тях да събира наемната цена, но както се посочи по-горе това е ирелевантно за настоящото производство, с оглед приетото, че иска може да бъде предявен от всеки от тях.

Съдът обсъди релевираното от ответника възражение за погасяване по давност на вземането за наемна цена за м.февруари 2020г. и го намира за основателно. Касае се за вземане, което се погасява с тригодишна давност и при съобразяване падежа на това задължение – 15.02.2020г., давностния срок е изтекъл към датата на завеждане на исковата молба – 02.03.2023г. Размерът на вземането на ищеца, погасено по давност е в размер на 100лв., каквато е неговата част от погасеното по давност вземане за м.февруари 2020г.

С оглед горното, съдът приема, че по предявеният иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД за неплатена наемна цена ответника следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 2567,73лв., от която 735,50лв. дължими за периода от м.март 2020г. до \*\*\* и 1832,23лв. за периода от 12.10.2020г. до 16.07.2021г. Претенцията за сумата от 100лв., представляваща дължима на ищеца част от неплатената наемна цена за м.февруари 2020г. следва да се отхвърли като погасена по давност, а в останалата част до пълния



претендиран размер от 3600лв. следва да се отхвърли като неоснователна и недоказана.

Съдът намира, че с оглед обсъдените писмени доказателства и експертно заключение, претенцията на ищеца за платени разходи, свързани с ползването на вещта се явява основателна и доказана до размера на сумата от 1217,83лв. за разходи свързани с консумирана топлинна енергия за периода от м.май 2020г. до м.юли 2021г. и мораторна лихва върху тази сума в размер на 36,73лв. за периода от 23.11.2022г. до 02.03.2023г.; изцяло за сумата от 160,87лв. за разходи свързани с ползвана ел.енергия за периода от 01.06.2021г. до 16.07.2021г. и мораторна лихва върху тази сума в размер на 4,83лв. за периода от 23.11.2022г. до 02.03.2023г.; изцяло за сумата от 212,16лв. за разходи свързани с ползвани вик услуги за периода от м.май 2021г. до 16.07.2021г. и мораторна лихва върху тази сума в размер на 36,73лв. за периода от 23.11.2022г. до 02.03.2023г.

Като основателни доказани тези искови претенции за главници и мораторна лихва следва да бъдат уважени.

Исковата претенция за неплатени разходи за консумирана топлоенергия се явява неоснователна и недоказана над размера на сумата от 1217,83 лв. до пълния претендиран размер от 1556,85лв. и като такава следва да се отхвърли.

По отношение на претенцията на ищеца за сумата от 422,10лв. с внесените по нея уточнения с молба от 30.11.2023г., съдът намира, че от обсъдените по-горе писмени доказателства и установени от тях факт, основателна се явява единствено претенцията за направени разноси за връчване на Покана за доброволно плащане от 21.10.2022г. чрез ЧСИ Цв.Н., които възлизат на 54лв., при съобразяване на представените фактури и сметки към тях от 18.10.2022г. и 21.10.2022г., приложени на л.19 – л.24 от делото. Тези разходи представляват вреди за наемодателя по смисъла на чл.233, изр.2 от ЗЗД, които наемателят следва да обезщети, т.к. са претърпени във връзка с неизпълнение на произтичащите от договора задължения за плащане на наемната цена и консумативните разходи.

Разходите, свързани с уведомяване на наемателя за настъпилото правоприемство в правната сфера на другата страна по договора са в тежест на наемодателя, т.к. това е негово произтичащо от закона задължение.

Разноските, които е направил за изпълнение на своето задължение по никакъв начин не се намират в пряка причинна връзка с неизпълнение на задълженията на наемателя по договора. Това се отнася и за разноските, които са били направени във връзка с отправянето на предложение за изменение на елементи на наемното правоотношение и изготвянето на нов договор с правопреемника, т.к. наемателят няма произтичащо от обвързващото го съглашение задължение да приеме това предложение.

Разноските, които са били направени за адвокатско възнаграждение по сключени договори за правна защита и съдействие преди инициране на настоящото производство също не представляват вреди, които трябва да бъдат репарирани от наемателя. Разходите за адвокатско възнаграждение, които са били направени по повод отнесения до съда спор, дори и преди внасянето му в съда, могат да бъдат търсени единствено по правилото на чл.78 от ГПК. Тази разпоредба обаче предвижда, че ответника дължи разходите за възнаграждение на един адвокат, независимо от това услугите на колко такива професионалисти е ползвал. Ищецът е свободен да направи консултации с повече адвокати и да им заплати възнаграждение за това, но по спора може да търси репарирание единствено направените за един и в случая са претендирани разноските за адвоката, осъществил процесуалното представителство на ищеца по делото.

Предвид горното, съдът счита, че претенцията по чл.233, изр.второ от ЗЗД се явява основателна и доказана до размера на сумата от 54лв., представляваща направени разноски за връчване на Покана за доброволно плащане от 21.10.2022г. чрез ЧСИ Цв.Н.. В останалата част до пълния претендиран размер от 422,10лв. се явява неоснователна и недоказана и следва да се отхвърли като такава.

Върху присъдените главници е дължима и законната лихва от датата на завеждане на исковата молба до окончателното плащане, поради което тази претенция на ищеца е основателна.

По въпроса за разноските: Направените от ищеца разноски възлизат на 2106лв., от които 145лв. за държавна такса, 800лв. за адвокатско възнаграждение, 250лв. за възнаграждение на вещо лице и за възнаграждение на особен представител на ответника в размер на 911лв. С оглед изхода на спора и съразмерно уважената част от исковете, ответника дължи на ищеца

заплащане на разноски в размер на 1495,26лв.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** на основание чл.232, ал.2 от ЗЗД **Д. Г. А.** с ЕГН \*\*\*\*\*  
**ДА ЗАПЛАТИ** в полза на **Т. Р. Т.** с ЕГН \*\*\*\*\*, следните суми:

**сумата от 2567,73лв.**, представляваща неплатена наемна цена по Договор за наем на недвижим имот от 26.04.2014г., от която 735,50лв. дължими за периода от м.март 2020г. до \*\*\* и 1832,23лв. за периода от 12.10.2020г. до 16.07.2021г.;

**сумата от 1217,83лв.**, представляваща разходи за ползвана в наетия имот топлинна енергия за периода от м.май 2020г. до м.юли 2021г.;

**сумата от 160,87лв.**, представляваща разходи за ползвана в наетия имот ел.енергия за периода от 01.06.2021г. до 16.07.2021г. и

**сумата от 212,16лв.**, представляваща разходи за ползвани в наетия имот вик услуги за периода от м.май 2021г. до 16.07.2021г.,

**ведно със законната лихва върху горните суми**, считано от датата на завеждане на исковата молба – **02.03.2023г. до окончателното изплащане**, като

**ОТХВЪРЛЯ** иска по чл.232, ал.2 от ЗЗД за сумата от 100лв., представляваща дължима на ищеца част от неплатената наемна цена за м.февруари 2020г., като погасена по давност, а в останалата част до пълния претендиран размер неплатена наемна цена от 3600лв. и за неплатени разходи за консумирана топлоенергия над размера на сумата от 1217,83 лв. до пълния претендиран размер от 1556,85лв., като **неоснователен и недоказан**.

**ОСЪЖДА** на основание чл.233, изр.второ от ЗЗД **Д. Г. А.** с ЕГН \*\*\*\*\* **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на **Т. Р. Т.** с ЕГН \*\*\*\*\*, **сумата от 54лв.**, представляваща направени разноски за връчване чрез ЧСИ на Покана за доброволно плащане от 21.10.2022г., **ведно със законната лихва върху тази сума**, считано от датата на завеждане на исковата молба – **02.03.2023г. до окончателното изплащане**, като **ОТХВЪРЛЯ** иска в останалата част до пълния претендиран размер от 422,10лв., като **неоснователен и недоказан**.

**ОСЪЖДА** на основание чл.86 от ЗЗД **Д. Г. А.** с ЕГН **\*\*\*\*\*** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на **Т. Р. Т.** с ЕГН **\*\*\*\*\***, сумата от 48,16лв., представляваща обезщетение за забавено плащане на консумативните разходи.

**ОСЪЖДА** на основание чл. 78, ал.1 от ГПК **Д. Г. А.** с ЕГН **\*\*\*\*\*** **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на **Т. Р. Т.** с ЕГН **\*\*\*\*\***, **сумата от 1495,26 лв.**, представляваща деловодни разноси, съразмерно уважената част от исковете.

**Решението** подлежи на обжалване пред Плевенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Плевен:** \_\_\_\_\_