

РЕШЕНИЕ

№ 21158

гр. С., 21.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 173 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Б.Р.

при участието на секретаря В.К.

като разгледа докладваното от Б.Р. Гражданско дело № 20231110121844 по описа за 2023 година

Производството е общия съдопроизводствен ред на ГПК.

Образувано е въз основа на Искова молба, вх. № 115778/26.04.2023г. на СРС, уточнена с Молба, вх. № 242038/29.08.2023г. на СРС, подадена във връзка със Заповед за изпълнение от 18.01.2023г., издадена по ч.гр.д. № 66562/2022г. на СРС.

Ищецът "*****" ЕООД чрез адв. В. Х. - АК-С., е предявил срещу ответника "*****" ЕООД искове с правно основание по чл. 422 вр. чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 228 и чл. 232, ал. 2 ЗЗД за признаване за установено между страните, че ответникът дължи на ищеца, както следва:

- **2700,00 лева** - дължим наем за периода м.10.2021г.-м.06.2022г. по договор от м.01.2019г. за недвижим имот, находящ се в град С., бул. "*****" № 12, **ведно със законната лихва** от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното изплащане на сумата;
- **1858,00 лева** - консумативи за електроенергия за наетия имот за периода м.10.2021г.- м.01.2022г., **ведно със законната лихва** от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът твърди, че през м.01.2019г. сключили с ответника "неформален" договор за наем за недвижим имот, находящ се в град С., бул. "*****" № 12, по който ищецът бил наемодател, а ответникът - наемател. Уговорена била месечна наемна цена от 300,00 лева с ДДС и заплащане на консумираната електроенергия. До м.09.2021г. ответникът заплащал редовно наема и консумативите, срещу което му били издавани съответни фактури. От м.10.2021г. плащанията спрели, като в началото на 2022г. "*****" ЕООД уведомило ищеца, че възнамерява да напусне помещението, но продължил да го ползва до 06.06.2022г. Изтъкнатата причина била проблем с електрозахранването. В действителност такъв имало от началото на 2022г., но ответникът намерил алтернативен начин за снабдяване, поради което ищецът спрял да начислява суми за ток. Дължимите суми така и не били платени, въпреки поканите за това. В насрочените по делото съдебни заседания ищецът се

представлява от адв. Г., като присъства и С.К., упълномощено от управителя на ищеца лице. Предявените искове се поддържат, включително в хода на устните състезания. Допълнителни съображения се излагат в Писмена защита, вх. № 343212/29.11.2023г. на СРС.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът "*****" ЕООД чрез адв. И. Б. - АК-С., е подал Отговор на исковата молба, вх. № 209717/24.07.2023г. на СРС, с който оспорва предявените искове като неоснователни и недоказани. Твърди, че ищецът не е представил надлежни доказателства за сключен договор за наем и за неговите клаузи, нито е индивидуализиран имотът, тъй като на посочения в исковата молба адрес имало множество складови и производствени помещения. Ищецът не бил представил доказателства за притежавано от него право на собственост или вещно право върху имота. Фактурите не били подписани от представител на ответника и нямало доказателства за надлежното им получаване от ответника, като в тях и не бил индивидуализиран имотът, за който се отнасят. Не били упоменати конкретните количества електроенергия, нито как е изчислена тя. Не били представени доказателства ищецът да е заплатил такава. Дори и да се приемело, че между страните е налице договор за наем, то такъв не бил дължим след 15.01.2022г., тъй като след този период токът до имота бил прекъснат и той нямало как да се ползва за посочената от ищеца цел - за цех /ответникът произвеждал сладкарски изделия/. В насрочените по делото публични съдебни заседания ответникът се представлява от адв. Б., както и от управителя си Аслан Ш.. Предявените искове се оспорват, включително в хода на устните състезания.

Софийският районен съд, като взе предвид подадената искова молба и предявените с нея искове и становището и възраженията на ответника в отговора ѝ, съобразявайки събраните по делото доказателства, основавайки се на релевантните правни норми и вътрешното си убеждение, намира следното:

Исковата молба е подадена от надлежно легитимирана страна при наличие на правен интерес от производството, като предявените с нея искове са **допустими** и следва да бъдат разгледани по същество. Не са налице предпоставки за решаване на делото с неприсъствено решение или решение при признание на иска.

Съобразно нормата на чл. 154, ал. 1 ГПК доказателствената тежест по исковете с правно основание чл. 422 вр. чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 228 и чл. 232, ал. 2 ЗЗД е за ищеца, който следва при условията на пълно и главно доказване да установи: наличието на сключен договор за наем между страните, предоставяне на имота за временно и възмездно ползване на ответника, наличието на задължение за заплащане на процесните суми за консумативи, съответно основанието за това и размерът им. В тежест на ответника е да докаже заплащането на съответните суми, съответно обстоятелствата, които го освобождават от това задължение. Извън горното всяка от страните следва да докаже фактите и обстоятелствата, от които черпи благоприятни за себе си правни последици.

По делото като свидетели са разпитани К.У., Г.Д. и С.Л.. Преценявайки показанията им, включително съобразно критериите по чл. 172 ГПК, съдът като цяло ги кредитира като вътрешно и помежду си в общи линии непротиворечиви, в съзвучие с останалия събран по делото доказателствен материал и без данни да са дадени целенасочено неверни. Свидетелят У. ползва помещение в близост до процесното от около 2018г., като свои вещи държи там и към момента на разпита. Адресът му бил в град С. – ***** 12. Познава управителя на ответника, знае, че е държал помещение там, тъй като минавал покрай него. Пазарувал е от магазина на ответника на бул. „Ломско шосе“, оттам и знаел къде произвежда продукцията си, тъй като турците обичали да знаят какво ядат и откъде е то. „*****“ продавали баклави, тулумби и сладки. Помещението ползвали горе-долу до миналата година, но не знае дали това ползване е било на основата на наем. Сочи, че от началото на 2022г. имало проблем с тока и пътя, който отивал към помещенията. Заради прекъсванията на тока С. купил генератор. Не е присъствал на закупуването му, но знаел от С., че този генератор е купен, за

да може да работи Ш., „*****“ останало в помещението горе-долу до лятото на 2022г. Имало работници.

Свидетелят Д. е собственик на фирмата „*****“. През 2021г. купили съседен имот на публична продажба, а цехът на „*****“ бил близо до оградата и така се запознали. Помещението се ползвало като цех за сладки, баклава и толумбички. От самия собственик знае, че помещението е било ползвано под наем. До м.01.2022г. в помещението имало електрозахранване, а след това било прекъснато, тъй като токът на целия имот, в който било наетото помещение, се доставял от трафопост в имота на „*****“, като по искане на ищеца захранването било преустановено. След м.01.2022г. е виждал Ш., но не го е виждал да работи – след м.01.2022г. нямали нито достъп, нито ток, нито вода. Работници нямало. Токът се отчитал по електромер на „*****“, а след това се префактурирал на наемателите. Чуval е, че имало контролни електромери, но не ги е виждал.

Свидетелят К.Л. често посещавал имота, за да храни кучета на С.. Не знае точно за фирмата „*****“, но познава Ш. и работниците, които били там. Ш. останал в помещението до края на юни. Това свидетелят си спомня, защото помагал да се изнесе аспирация. Помещенията били на С., а Ш. бил под наем, като произвеждал турска баклава и имал работници там. При продаването на имота нямало ток и С. купил генератор, който давал на Ш., но генераторът после изгорял.

Договорът за наем е неформален договор: законът не изисква той да се сключи в определена форма. Наемното правоотношение възниква и съществува и тогава, когато волята на страните не е оформена в писмен вид или това оформяне страда от определени недостатъци. Няма законова пречка наемодателят да не е собственик на отдадения под наем имот, включително не е необходимо да има каквито и да било права върху него. Достатъчно е отдаденият под наем имот да е във фактическата власт на наемодателя и той да може да предостави на наемателя ползването му.

Всички разпитани по делото свидетели сочат, че действително Ш., т.е. управляваната от него фирма „*****“ ЕООД, е ползвала под наем помещение на „*****“ ЕООД, което съвпада като описание с това по исковата молба. Свидетелите Д. и Л. изрично посочват, че се касае за отдадено под наем помещение. Свидетелите У. и Л. сочат, че помещението е ползвано до началото на лятото на 2022г., като свидетелят Д. уточнява, че след м.01.2022г., когато токът бил прекъснат, е виждал Ш., но не го е виждал да работи, тъй като до имота нямало достъп, нито бил снабден с ток и вода. Съдът приема, че наемното правоотношение е продължило и към м.06.2022г. В случай, че ищецът е нарушил задължението си по чл. 230, ал. 1 ЗЗД да осигури такова състояние на наетата вещ, че тя да е годна за предназначението, за което е наета, в случая захранване с ток и вода, то наемателят е следвало да реализира правата си по чл. 230, ал. 2 ЗЗД, включително да развали договора. Данни за подобни действия в рамките на процесния период няма, с изключение на заявеното от ищеца, че ответникът го уведомил, че ще освобождава наетото помещение. И при такова намерение обаче, доколкото дружеството е продължило да заема помещението на ищеца, същото продължава да дължи наем за него до напускането. Показанията на свидетелите У. и Л. в насока за положени от ищеца усилия за осигуряване на електрозахранване на ответника, а именно - че е закупен генератор от представител на ищеца /спор, че е имало проблеми с доставката на ток, няма/, който е бил ползван от фирмата на Ш., се потвърждават от фактурата на л. 61 от делото. Свидетелят Л. сочи, че ответникът е получавал ток, за да работи, от наемателите на съседно помещение. Показанията на св. Д., че ответникът е бил в имота и след м. 01.2022г., но не е работил, не противоречат на подобен извод, тъй като не е установено на какво точно се дължи подобно прекъсване на работата, ако действително е било налице. При това положение съдът приема, че ответникът дължи на ищеца наем за посочения в исковата молба период. Доколкото е доказано основанието на иска, но няма данни за размера, в който същият би бил основателен, съдът, на основание чл.

162 ГПК намира, че същият в размер от 300,00 лева месечно съответства на обективната стопанска действителност и конкретиката по делото, поради което и следва да бъде уважен в пълния си размер от **2700,00 лева** за периода м.10.2021г.-м.06.2022г. Доказателства, които да разколебят подобен извод, по делото не бяха ангажирани.

Що се касае до претенцията за консумативни разноски, действително наемателят е длъжен да заплаща такива, на основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД. По делото обаче не бе установено дали ответното дружество е ползвало електроенергия в количества, съответстващи на посочената в исковата молба сума, съответно дали и на какво основание дължи същата в заявления от ищеца размер. Съставените представени фактури и справки изхождат от страна по делото, обективират изгодни за същата тази страна факти, не са подписани или потвърдени по друг от ответника, поради което не могат да послужат като доказателство за обосноваване на основателността на иска за консумативни разноски. От представените документи за извършени плащания на суми за електроенергия също не следва непременно, че цялостно или частично касаят потребление точно в отдадения под наем имот, в каквато насока ответникът е заявил възражение. В тази връзка в конкретния случай съдът намира, че ищецът не може да се ползва от нормата на чл. 182 ГПК. **Затова предявеният иск за консумативни разходи е неоснователен и следва да бъде отхвърлен.**

Останалите доводи на страните не водят до различен резултат, поради което е безпредметно да бъдат подробно обсъждани.

По разноските:

Съгласно чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК право на разноски има само страната, в полза на която е постановен съдебният акт. Съобразно изхода от делото право на разноски имат и двете страни, които своевременно са заявили претенции в тази насока, като са представени и списъци по чл. 80 ГПК. Съдът следва да се произнесе и по разноските в заповедното производство. И двете страни са направили възражения за прекомерност на заплатеното от насрещната страна адвокатско възнаграждение. Съдът счита тези възражения за неоснователни, отчитайки установените в НМРАВ минимума и нИ.то на фактическата, правната /материална и процесуална/ и професионална сложност на делото, което не се отличава съществено от обичайното за подобен тип дела.

Съобразно изхода от спора в полза на ищеца следва да се присъдят разноски за заповедното производство в размер на **504,20 лева**. Ответникът не е доказал сторени в заповедното производство разноски.

Съобразно изхода от спора в полза на ищеца следва да се присъдят разноски за първоинстанционното исково производство в размер от **504,20 лева**.

Съобразно изхода от спора в полза на ответника следва да се присъдят разноски за първоинстанционното исково производство в размер от **285,34 лева**.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл. 422 вр. чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 228 и чл. 232, ал. 2 ЗЗД, че „*****“ **ЕООД, ЕИК *******, със седалище в град С., дължи на „*****“ **ЕООД, ЕИК *******, със седалище в град С., сумата от **2700,00 лева**, представляваща наем за периода м.10.2021г.-м.06.2022г. по договор от м.01.2019г. за недвижим имот, находящ се в град С., бул. "*****" № 12, **ведно със законната лихва** от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение /05.12.2022г./ до окончателното изплащане на сумата.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „*****“ **ЕООД, ЕИК *******, със седалище

в град С., срещу „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., иск с правно основание по чл. 422 вр. чл. 124, ал. 1 ГПК и чл. 228 и чл. 232, ал. 2 ЗЗД за признаване за установено между страните, че ответникът дължи на ищеца сумата от **1858,00 лева**, представляваща задължение за консумативи /електроенергия/ за наетия имот за периода м.10.2021г.- м.01.2022г., **ведно със законната лихва** от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното изплащане на сумата.

ОСЪЖДА „***“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., да заплати на „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 504,20 лева**, представляваща разноски в заповедното производство /ч.гр.д. № 66562/2022г. на СРС/, както и сумата от **504,20 лева**, представляваща разноски в първоинстанционното исково производство /гр.д. № 21844/2023г. на СРС/.

ОСЪЖДА „***“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., да заплати на „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от 285,34 лева**, представляваща разноски в първоинстанционното исково производство /гр.д. № 21844/2023г. на СРС/.

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд с въззивна жалба, подадена чрез Софийския районен съд в двуседмичен срок от съобщението.

Решението, на основание чл. 7, ал. 2 ГПК, да се съобщи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____