

РЕШЕНИЕ

№ 421

гр. Перник, 13.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, VIII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в
публично заседание на седемнадесети ноември през две хиляди двадесет и
първа година в следния състав:

Председател: Борислава П. Борисова-Здравкова

при участието на секретаря Цветелина Ч. Малинова
като разгледа докладваното от Борислава П. Борисова-Здравкова Гражданско
дело № 20211720104212 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по предявени от Община Перник, ЕИК 000386751, с
адрес: гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от Станислав Владимиров –
Кмет, срещу ОРЛ. АЛ. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: ****, и настоящ адрес: ***,
община Бобов дол, обл. Кюстендил, обективно кумулативно съединени иски с правно
основание чл. 232, ал. 2 и чл. 86 ЗЗД да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца сумата
234,22 лв. /двеста тридесет и четири лева и двадесет и две стотинки/ - представляваща
наемна цена за периода 01.04.2019 г. – 31.03.2020 г. по Договор за наем № 040110Т320 от
12.01.2004 г., сумата 43,94 лв. /четиридесет и три лева и деветдесет и четири стотинки/,
представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху всяка от
месечните наемни вноски, формиращи главницата за периода 01.04.2019 г. до 05.08.2021 г.
/вкл./, ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба
в съда – 06.08.2021 г., до окончателното ѝ изплащане.

Излага се в исковата молба, че страните по делото сключили Договор за наем №
040110Т320 от 12.01.2004 г., по силата на който ищецът предоставил на ответника
ползването на имот, общинска собственост, представляващ терен с площ 6,5 кв.м., находящ
се в гр. Перник, кв. „Твърди ливади“ – на гърба на Битовия комбинат за търговска дейност
срещу заплащане на месечен наем от 13,00 лв. за срок от шест месеца, считано от 01.01.2004
г. Сочи се, че съгласно договора наемът се дължи авансово до края на предходния месец
като при забава в плащането наемателят дължи законна лихва за забава. Твърди се, че с
изтичане на срока на договора ищецът не се е противопоставил на ползването на имота,
поради което договорът се считал продължен за неопределен срок на основание чл. 236, ал.

1 33Д. Тъй като от м.04.2019 г. наемателят преустановил плащанията по договора се претендира заплащане на наемната цена за периода 01.04.2019 г. – 31.03.2020 г., както и обезщетение за забава в размер на законната лихва върху всяка от месечните наемни вноски, с начален момент на забавата 01.04.2019 г. до подаване на исковата молба в съда. С оглед изложеното, се моли за уважаване на предявените искове, ведно със законната лихва върху главниците от датата на депозиране на исковата молба в съда – 06.08.2021 г. до окончателното плащане, и присъждане на сторените разноси.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът е **подал отговор** на исковата молба чрез пълномощника си адв. Д., в който оспорва исковете като неоснователни. Сочи, че липсва яснота относно разположението на посочената площ, общинска собственост, и възразява да е ползвал такъв терен. Навежда довод, че разпоредбата на чл. 236, ал. 2 33Д е неприложима по отношение на имоти – общинска собственост, поради което договорът за наем не може да бъде продължен с изтичане на срока му.

Съдът, след като прецени доводите и възразенията на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правно основание чл. 232, ал. 2 и чл. 86 33Д.

По иска с правно основание чл. 232, ал. 2 33Д:

Съгласно чл. 228 33Д с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят – да му плати определена цена. По силата на чл. 232, ал. 2 33Д наемателят има задължение да заплаща наемната цена.

За успешното провеждане на предявения иск ищецът следва в условията на пълно и главно доказване да установи наличието на облигационна връзка с ответника, а именно валидно сключен договор за наем, по силата на който се е задължил да предостави на ответника ползването на описания недвижим имот за процесния период срещу заплащане на посочената наемна цена, предоставяне ползването на недвижимия имот в състояние, отговарящо за ползването, за което е нает, и настъпване на изискуемостта на вземането.

Видно от представения по делото Договор за наем № 040110Т320 от 12.01.2004 г., че Община Перник и ЕТ „ОРЛ. АЛ. Д.“ са постигнали съгласие ищецът да предостави на ответника в търговското му качество срещу заплащане обект-терен от 6,5 кв.м., намиращ се в гр. Перник, кв. „Твърди ливади“ – на гърба на битовия комбинат, който да се използва за търговска дейност. Съгласно чл. 4.2 ежемесечният наем е в размер на 13,00 лв., платим авансово до края на предходния месец, съгласно чл. 4.3. Според чл. 4.7 договорът се сключва за срок от 6 месеца и влиза в сила на 01.01.2004 г. Раздел V урежда основанията за прекратяване на договора, едно от които е с изтичане на срока му /5.2/.

От съдържанието на договора съдът приема за установено, че между страните по делото е възникнало облигационно правоотношение по договор за наем на терен от 6,5 кв.м., намиращ се в гр. Перник, кв. „Твърди ливади“ – на гърба на битовия комбинат, за търговска дейност, за срок от 6 месеца, считано от 01.01.2004 г., срещу заплащането на ежемесечна

наемна цена в размер на 13,00 лв.

Относно твърденията на ищеца, че след изтичане на срока на договора, същият е продължен за неопределен срок на основание чл. 236, ал. 1 ЗЗД, тъй като ползването на имота е продължило без противопоставяне на наемодателя, съдът намира следното:

Съгласно чл. 2.3 от договора наемодателят предава наемателя обекта с протокол, подписан от оторизирани представители на двете страни. Въпреки дадените с доклада по делото указания, ищецът не е ангажирал доказателства, че е предоставил ползването на наетия обект на ответника. С оглед изложеното, съдът приема за недоказано, че наемодателят е изпълнил задължението си да предостави ползването на имота на наемателя, респ., че имотът е ползван след изтичане на уговорения срок, поради което съгласно чл. 5.2 от договора наемното правоотношение е прекратено на 01.07.2004 г.

За пълнота следва да се посочи, че дори да се приеме, че ползването на имота е било предоставено и е продължило след изтичане на срока на договора, основателно е възражението на ответника, че договор за наем на общински нежилищен имот – публична или частна общинска собственост, сключен по реда и условията на чл. 14, ал. 2 от ЗОС, след изтичане на договорения конкретен срок на действие, при липса на противопоставяне от наемодателя на продължаващото ползване на вещта от страна на наемателя, не може да се трансформира в безсрочен, в който смисъл е задължителната практика, дадена с Решение № 97/07.07.2017 г. по търг. д. № 1108/2016 г. на II ТО на ВКС.

По горните съображения, съдът прави извод, че през процесния период страните по делото не са се намирали в облигационно правоотношение по договор за наем, поради което предявеният иск за заплащане на наемна цена следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

Съгласно чл. 86, ал. 1 ЗЗД при неизпълнение на парично задължение длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата.

Предвид извода, че в полза на ищеца не е възникнало претендираното парично вземане, представените по делото уведомления и известия за доставянето им, касаещи поставянето на ответника в забава, и заключението на вещното лице по допуснатата съдебно-икономическа експертиза относно размера на вземанията не следва да бъдат обсъждани.

По горните съображения съдът прави извод, че акцесорният иск следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По разноските:

Предвид изхода на спора, съгласно чл. 78, ал. 3 ГПК право на разноски се поражда за ответника. Съобразно представения списък на разноските ответникът претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 300,00 лв., платени в брой съгласно представения договор за правна защита и съдействие.

С оглед изложеното, ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника сумата 300,00 лв. – разноски за производството.

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от Община Перник, ЕИК 000386751, с адрес: гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от Станислав Владимиров – Кмет, срещу ОРЛ. АЛ. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: ****, и настоящ адрес: ***, община Бобов дол, обл. Кюстендил, иск с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца **сумата 234,22 лв. /двеста тридесет и четири лева и двадесет и две стотинки/** - представляваща наемна цена за периода 01.04.2019 г. – 31.03.2020 г. по Договор за наем № 040110Т320 от 12.01.2004 г., **ведно със законната лихва** от датата на подаване на исковата молба в съда – 06.08.2021 г., до окончателното ѝ изплащане.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Община Перник, ЕИК 000386751, с адрес: гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от Станислав Владимиров – Кмет, срещу ОРЛ. АЛ. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: ****, и настоящ адрес: ***, община Бобов дол, обл. Кюстендил, иск с правно основание чл. 86 ЗЗД да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца **сумата 43,94 лв. /четиридесет и три лева и деветдесет и четири стотинки/**, представляваща обезщетение за забава в размер на законната лихва върху всяка от месечните наемни вноски, формиращи главницата за периода 01.04.2019 г. до 05.08.2021 г. /вкл./.

ОСЪЖДА Община Перник, ЕИК 000386751, с адрес: гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от Станислав Владимиров – Кмет, **ДА ЗАПЛАТИ** на ОРЛ. АЛ. Д., ЕГН *****, с постоянен адрес: ****, и настоящ адрес: ***, община Бобов дол, обл. Кюстендил, **сумата 300,00 лв. /триста лева/** - разноски за производството, **на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.**

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Перник в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Перник: _____