

# РЕШЕНИЕ

№ 3471

гр. София, 28.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Е СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Рени Коджабашева

Членове: ЙОАНА М. ГЕНЖОВА  
ДИМИТРИНКА ИВ.  
КОСТАДИНОВА-МЛАДЕНОВА

при участието на секретаря Капка Н. Лозева  
като разгледа докладваното от ЙОАНА М. ГЕНЖОВА Въззивно гражданско дело № 20211100512732 по описа за 2021 година

### Производството е по реда на чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение №20151943/05.07.2021г., постановено по гр.д. №8408/2020г. по описа на СРС, 49 състав, е признато за установено по предявления от „Б.“ ЕООД срещу „МДЖИ И.к.“ ЕООД иск с правно основание чл.422, ал.1 от ГПК във вр. с чл.232 от ЗЗД и чл.79, ал.1 от ЗЗД, че „МДЖИ И.к.“ ЕООД дължи на „Б.“ ЕООД сумата от 1500 лева – сбор от неплатени месечни наемни вноски по договор за наем от 06.07.2018г. за периода от м.09.2018г. до м.11.2018г., ведно със законната лихва от 12.11.2018г. до окончателно изплащане на задължението, като е отхвърлен предявения иск за горницата над 1500 лева до пълния предявен размер от 2500 лева. Осъдено е „МДЖИ И.к.“ ЕООД да заплати на „Б.“ ЕООД на основание чл.78, ал.1 от ГПК сумата от 510 лева – разноси в исковото производство, както и сумата от 510 лева – разноси в заповедното производство.

Постъпила е въззивна жалба от ответника „МДЖИ И.к.“ ЕООД, чрез пълномощника адв. П. Г., срещу решението в частта, с която предявеният иск е уважен, като се излагат оплаквания, че същото е неправилно и

незаконосъобразно. Поддържа се, че процесният договор не е влязъл в сила, тъй като дружеството не е ползвало наетия имот. Подаденото заявление за прехвърляне на партидата за доставка на електричество било оставено без уважение от ЕВН, тъй като ищецът имал неплатени задължения. Това била и една от причините, за да не влезе в сила процесния договор за наем, тъй като имотът не можел да се ползва по предназначение. Твърди се, че дружеството не е получавало и фактури за дължими суми към ищеца. Поради това моли решението да бъде отменено и да бъде постановено друго, с което предявените искове да бъдат отхвърлени изцяло. Претендират се разноси.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил писмен отговор на въззивната жалба от насрещната страна „Б.“ ЕООД, чрез пълномощника адв. В. И.. Излагат се доводи, че съгласно процесния договор за наем страните се договорили през периода от 06.07.2018г. до 06.09.2018г. да не се заплаща наем, тъй като ще се използва за ремонтни дейности. В договора не било предвидено имотът да се предава с приемо-предавателен протокол. След изтичане на посочения срок, управителите на двете дружества посетили офис на енергоразпределителното дружество, като подали от името на наемателя заявление за услуга – смяна на клиент за обект на регулиран пазар от 05.09.2018г., ведно с приложения. Представителят на наемодателя депозирал изрична декларация, с която дал съгласието си за промяна на партидата за електрическа енергия в имота, като обосновал това искане с обстоятелството, че дружеството извършва вече дейност в обекта, представляващ мандра, както и с оглед коректна счетоводна отчетност. Същият декларирал, че за посочения стопански обект няма други лица, които купуват електрическа енергия. Излагат се доводи, че твърдението на въззивника, че не е ползвал наетия имот не може да го освободи от задължението да заплаща договорената наемна цена. Посочва се също така, че съгласно уговорките по договора за наем плащането на наемната цена не е обвързано с изискване за издаване на фактура от наемодателя. С оглед изложеното моли жалбата да бъде оставена без уважение.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства и становищата на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира следното от фактическа и правна страна:

Въззивната жалба е подадена в срок, от легитимирана страна, срещу

подлежащ на обжалване съдебен акт, и е процесуално допустима, а разгледана по същество е неоснователна.

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните – т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Постановеното решение е валидно и допустимо. Същото е и правилно, като въззивният състав споделя мотивите му, поради което и на основание чл. 272 ГПК препраща към мотивите на СРС. Събраните в първата инстанция доказателства са правилно обсъдени и преценени от първоинстанционния съд към релевантните за спора факти и обстоятелства и с оглед обстоятелството, че пред настоящата инстанция не са ангажирани нови доказателства по смисъла на чл. 266 от ГПК, които да променят установената от първостепенния съд фактическа обстановка, в мотивите на настоящия съдебен акт не следва да се преповтарят отново приетите по делото доказателства. Във връзка доводите в жалбата за неправилност на решението, следва да се добави и следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с иск с правна квалификация чл.415, ал.1 във вр. с чл.422 във вр. с чл.124, ал.1 от ГПК във вр. с чл.232, ал.2 от ЗЗД за установяване дължимостта на сумата в размер на 2500 лева, от които 1000 лева – депозит по сключен между страните договор за наем от 06.07.2018г. и 1500 лева – наемни вноски по договор за наем от м.09.2018г. до м.11.2018г., ведно със законната лихва от 12.11.2018г. до окончателно изплащане на задължението, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по реда на чл.410 от ГПК по ч.гр.д. №72124/2018г. по описа на СРС, 49 състав.

Не е спорно между страните по делото, че между тях е сключен договор за наем от 06.07.2018г. на следния недвижим имот: дворно място с площ от 3000 кв.м., съставляващо имот пл. №154, оформен в парцел V-154, кв.16 по регулационния план на с. Партизанин, общ. Братя Даскалови, обл. Стара Загора, ведно с изградената в имота Мандра с РЗП от 286 кв.м., който имот е

индивидуализиран в НА за покупко-продажба на недвижим имот №121, том I, дело №467 от 05.03.1997г. на нотариус Петко Господинов, при уговорена наемна цена в размер на 500 лева, платима до 5-то число на всеки календарен месец. Възражението на ответника поддържано пред двете съдебни инстанции е, че не е ползвал наетия имот. Подаденото заявление за прехвърляне на партида за доставка на електрическа енергия било оставено без уважение от ЕВН, тъй като ищецът имал неплатени задължения. Това била една от причините, за да не влезе в сила договора за наем. Въззивната инстанция приема, че в случая страните са обвързани от валидно договорно правоотношение по договор за наем, като ответникът не оспорва, че имотът му е бил предаден, а възраженията му са в насока, че не е ползвал имота. Не са наведени твърдения, нито са ангажирани доказателства от страна на ответника да се е възползвал от правата си по чл. 230, ал. 2 ЗЗД, с оглед твърденията му, че наетата вещ не е била предадена в надлежно състояние, поради което същият дължи заплащане на наемната цена за целия период на договора, независимо дали имотът бил годен за ползване. Неоснователно е възражението, че не са му били връчвани фактури, издадени от наемателя за заплащане на наемната цена, тъй като в договора е уговорен падеж на задължението – 5-то число на всеки календарен месец.

Поради изложеното предявеният иск за дължимата наемна цена по договора е основателен и доказан и решението, с което същият е уважен е правилно и следва да бъде потвърдено на основание чл.271, ал.1 от ГПК.

При този изход на спора в полза на въззиваемата страна следва да бъдат присъдени направените във въззивното производство разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 510 лева.

По изложените мотиви, Софийски градски съд, ГО – въззивни състави, IV-Е състав

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение №20151943/05.07.2021г., постановено по гр.д. №8408/2020г. по описа на СРС, 49 състав.

**ОСЪЖДА** „МДЖИ И.к.“ ЕООД да заплати на „Б.“ ЕООД разноси за въззивното производство в размер на 510 лева.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_