

# РЕШЕНИЕ

№ 333

гр. гр. Хасково, 30.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ХАСКОВО, VII ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в  
публично заседание на трети май през две хиляди двадесет и трета година в  
следния състав:

Председател: ХРИСТИНА З. ЖИСОВА

при участието на секретаря Михаела Кр. Стойчева  
като разгледа докладваното от ХРИСТИНА З. ЖИСОВА Гражданско дело №  
20225640103079 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на И. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. Д.  
М., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес:  
\*\*\*\*\*, чрез адв. В.Ч. от АК-Хасково против „А1 България“ ЕАД, ЕИК  
131468980, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к.1309, р-н „Илинден“, ул.  
„Кукуш“ № 1, с която са предявени активно субективно и обективно кумулативно  
съединени иски с правно основание чл. 232, ал.2, предл.1 и чл. 86, ал.1 от ЗЗД.

Ищците твърдят, че по силата на Договор за наем от 16.02.2016 г. с нотариална  
заверка на подписите и вписан под № 180 от 16.02.2016 г., акт № 55 том I на СВ-Хасково,  
като наемодатели предоставили възмездно на ответника като наемател, 300,00 кв.м. в  
източната част на 77195.119.39 по КК и КР на гр. Хасково, местност „Дерекьой Топра“, за  
инсталиране и ползване от ответника на съоръжения и оборудване за телекомуникационна  
дейност, както и да прекара електрозахранващ кабел в УПИ 77195.119.39 по КК и КР на  
град Хасково, целият с площ от 600,00 кв.м. За така предоставените права била определена  
наемна цена от 330,00 лева.

Посочено е в исковата молба, че с Решение № 260352/14.07.2021г. по гр.д.  
2880/2020г. по описа на РС-Хасково, ответникът бил осъден да заплати наемната цена за  
периода до 07.12.2020 год. С Нотариална покана рег. № 925/15.03.2020год. на основание чл.  
25, ал.1, буква „б“ от Договора за наем, наемното правоотношение било прекратено от  
ответника с едномесечно предизвестие. Поканата била връчена на 04.04.2021 год., поради  
което следвало да се счита, че договорът за наем бил прекратен от 04.05.2021 год.

До момента наемателят не бил изплатил дължимата наемна цена за периода от 07.12.2020г. до 04.05.2021г. в размер на 1630 лева. Отбелязва се, че предмет на иска била неизплатената наемна цена на недвижимия имот за периода от 07.12.2020 г. до 04.05.2020г., т.е - за 5 месеца по 330 лева на месец (без два дни) - за главница от 1630,00 лева, както и за мораторна лихва за забава за периода от 11.10.2020г. до 06.12.2022 г. в размер на 315,00 лева, като лихвата със закъснението били изчислени по реда на чл.6, ал.2 от Договора за наем.

Предвид изложеното се иска от съда да постанови решение, с което ответникът да бъде осъден да заплати на ищците по процесния договор за наем от 16.02.2016 г. следните суми: 1630,00 лева - наемна цена за периода от 07.12.2020 г. до 04.05.2021 г. (5 месеца, без два дни по 330,00 лева месечно); 315,00 лева - мораторна лихва за забава върху главницата от 1630,00 лева за периода от 11.10.2020 г. до 06.12.2022 г., изчислена по реда на чл. 6, ал.2, от Договора за наем; ведно със законната лихва върху присъдената сума от датата на исквата молба – 06.12.2022 г. до пълното им изплащане.

Претендират се и направените деловодни разноски в настоящото производство, за което се представя списък по чл.80 ГПК.

Ответникът счита предявения иск за допустим, но неоснователен. Не оспорва обстоятелството, че между страните е бил сключен процесният договор. Твърди, че имотът бил нает за инсталиране и експлоатация на съоръжения и оборудване /изграждане на базова станция/, които да се ползват единствено и само за осъществяване на телекомуникационната дейност на ответното дружество – чл.1 ал.4 от договора, като конкретното оборудване било описано в чл.16 от договора. Било уговорено, че наемната цена ще се дължи от датата на влизане в сила на разрешението за строеж за горепосоченото съоръжение и оборудване. Поддържа, че такова разрешение не било издавано и съответно не било влязло в сила, както и че на наемателя никога било предавано владението на имота и никога не бил подписван протокол за предаване, по смисъла на чл. 4 от Договора. Според ответника процесният имот бил изначално негоден за осъществяването на ползването, за което бил нает.

Ответникът не оспорва, че е изпратил покана, с която прекратил договора за наем. Заявява също, че никога не е оспорвал наличието на наемното правоотношение и договора, подписан между страните. Оспорвал обаче изпълнението на задълженията по него и най-вече, основната съществена престация на наемодателя в наемното правоотношение - да предаде на наемателя вещта, предмет на договора в състояние, което да отговаря на ползването, за което е наета, поради което и прекратяването на договора не било безвиновно, а поради обстоятелства затрудняващи ползването на наемателя за целите, за които имотът бил нает. Доколкото основната престация на наемодателя не била изпълнена и имотът не му бил предаден, наемателят имал правото да задържи заплащането на наемната цена или да търси обезщетение за неизпълнението на наемодателя.

Ответникът заявява, че не дължи заплащане на претендираната наемна цена. Това било така, тъй като на първо място договорът за наем бил сключен за изграждане и експлоатиране на базова станция в имота, а съгласно чл. 230 от ЗЗД, наемодателят бил

длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета. Доколкото изграждането на базовата станция не съответствало на предвижданията на действащия ПУП за имота, не било възможно издаването на разрешение за строеж на базовата станция, съответно - изграждането на законна такава, поради което имотът не бил годен за осъществяването на ползването, за което бил нает, което било по вина на наемодателите и собствениците, тъй като изменение не било направено от тях. Освен това, нарушени били обективиранията в чл. 2 от договора декларации от името на наемодателите, тъй като последните нямали възможност да изпълняват договора, съгласно ал. 1, доколкото не могли да предоставят наемна площ годна за целите на ползването й. В същото време в ал. 2 било изрично посочено, че сключването и изпълнението на договора не зависи от волята или даването на съгласия на трети лица, както и че не е в противоречие с нормативен акт. В случая обаче, според ответника, била необходима воля и съгласие, както и издаването на административен акт от страна на общинската администрация в гр. Хасково с оглед изменението на ПУП за имота, а без него изпълнението на договора щяло да бъде в нарушение на разпоредбите на ЗУТ, тъй като изграждането на базовата станция било незаконно.

Според ответника, имотът никога не му бил предаван и същият не бил използван по какъвто и да е начин от него. В подкрепа на това твърдение била липсата на протокол за предаване, по смисъла на чл. 4 от договора. Съгласно чл. 5, ал. 2, било уговорено, че наемната цена ще се дължи от датата на влизане в сила на разрешение за строеж за съоръжението и оборудването, но това условие никога не било настъпило в правния мир и то не по вина на ответника. Той оспорва твърдението на ищцовата страна за недобросъвестно поведение от страна на ответното дружество с довода, че от същото били предприети стъпки за издаване на виза за проектиране и било подадено заявление. По същото обаче бил налице отказ, поради фактически обстоятелства извън контрола на ответника. Дори напротив - причина за отказа било бездействието на ищите, които като собственици били единствените легитимирани да искат изменение на ПУП. Тъй като това не било направено, не било възможно да се завършат административните процедури и да се извърши законно строителство, вследствие на което наетата вещ да бъде в състояние, което да отговаря на ползването, за което е наета.

На следващо място, ответното дружество сочи, че е налице спорна съдебна практика по в.гр.д. № 765/2020г. по описа на ОС-Хасково и по посоченото в исковата молба гр.д. № 2880/2020г. по описа на РС-Хасково. Счита постановените по тях съдебни актове за неправилни и излага съжденията си в тази насока.

Предвид гореизложеното се иска отхвърляне на предявените искове като неоснователни и недоказани и присъждане на разноските по делото, включително юрисконсултско възнаграждение в минималния размер, съгласно ЗПП.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в съвкупност, както и доводите на страните, съобразно изискванията на чл. 235, ал. 2, вр. чл. 12 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Според представения по делото заверен препис от договор за наем, на 16.02.2016 г. страните са сключили договор за наем с нотариална заверка на подписите и вписан под № 180 от 16.02.2016 г., акт № 55, том I на СВ – Хасково, по силата на който ищците като наемодатели са предоставили на ответника като наемател срещу заплащане правото да ползва терен, находящ се в гр.Хасково и представляващ площ от 300 кв.м. в източната част на УПИ с идентификатор № 77195.119.39 КККР на гр.Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-63/05.10.2006г. на ИД на АК-гр.София, изменена със Заповед № КД-14-26-276/30.12.2010г. на Началника на СГКК-Хасково, с адрес на поземления имот – гр.Хасково, местност „Дерекьой топра“, с площ от 600 кв.м., с трайно предназначение – урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10м/, със стар идентификатор № 77195.119.18, с номер по предходен план 119018, незастроен, при граници и съседи на целия имот: № 77195.119.17, № 77195.119.12, № 77195.119.31 и № 77195.119.38. Със сключване на договора страните са се съгласили наемателят да прокара електрозахранващ кабел в недвижимия имот, както и че наемателят ще използва имота единствено и само за инсталиране и експлоатация на негови съоръжения и оборудване. Уговорената месечна наемна цена е в размер на 330 лева, като съгласно чл.5, ал.2 от договора, задължението на наемателя да заплаща месечна наемна цена възниква от датата на влизане в сила на издаденото разрешение за строеж на съоръженията и оборудването, като наемната цена се дължи за периода от датата на влизане в сила на разрешението за строеж на съоръженията и оборудването до датата на прекратяване на договора. Наемната цена е била дължима на календарно тримесечие /чл.6, ал.1/, платима за всяко тримесечие в срок до 10-то число от първия месец на съответното календарно тримесечие. Договорът е сключен за срок от 10 години и независимо от датата на изграждането на съоръженията и оборудването влиза в сила от датата на подписването му от двете страни.

Липсва спор по делото, а и от съдържащия се както в гр.дело № 1685 по описа за 2019 г. на РС – Хасково, така и в гр.дело № 2880 по описа за 2020 г. на РС Хасково /двете, приложени в цялост в настоящото производство/, Договор за доброволна делба на съсобствени недвижими имоти Акт 61, том I, рег. № 439, нот. дело № 47/2011г. от 02.03.2011г. , вписан в Служба по вписванията, вх. рег. № 836/02.03.2011г., Акт № 196, том I, се установява, че ищците са собственици на процесния поземлен имот, предмет на договора за наем, а именно на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 77195.119.39 по КККР на гр.Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-63/05.10.2006г. на ИД на АК-гр.София, изменена със Заповед № КД-14-26-276/30.12.2010г. на Началника на СГКК-Хасково, с адрес на поземления имот – гр.Хасково, местност „Дерекьой топра“, с площ от 600 кв.м., с трайно предназначение – урбанизирана територия, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10м/, със стар идентификатор № 77195.119.18, с номер по предходен план 119018, незастроен, при граници и съседи: № 77195.119.17, № 77195.119.12, № 77195.119.31 и № 77195.119.38.

С нотариална покана рег. № 925 от 15.03.2021 г. на нотариус С.Н., ответникът е уведомил ищците, че прекратява едностранно процесния договор, считано един месец от

датата на връчването ѝ, на основание чл. 25, ал. 1, б. „б“ от същия.

Според представеното от ответника, Писмо рег. индекс: 53 М-256-6 #1 от 03.08.2016 г. на Община Хасково до „Мобилтел“ ЕАД е отказано издаването на виза за строежа на мобилната базова станция в имота, предмет на процесния договор, тъй като инвестиционните намерения не съответствали на предвижданията на действащия ПУП за имота. Посочено е, че е необходимо да се измени ПУП-ПЗ по реда на чл. 134 ЗУТ, което може да се направи само от лицата по чл. 131 ЗУТ.

С влязло в сила Решение № 263/16.11.2020 г. по в. гр. дело № 765 по описа за 2020 г. на ОС-Хасково ответникът е осъден да заплати ищците сумата от 2 310 лв. /предявен като частичен иск от 12 210 лв./ - наемна цена за периода от 01.06.2016 г. до 01.04.2017 г. по договора за наем от 16.02.2016 г., ведно със законната лихва, както и сумата от 524,25 лв. - мораторна лихва върху главницата за периода от 01.04.2017 г. до 28.06.2019 г.

С влязло в сила Решение № 260352/14.07.2021 г. по гр. дело № 2880 по описа за 2020 г. на РС-Хасково ответникът е осъден да заплати ищците сумата от 11 880,00 лв., представляваща неплатена наемна цена за периода от 11.12.2017 г. до 07.12.2020 г. по договора за наем от 16.02.2016 г., ведно със законната лихва върху нея, считано от 07.12.2020 г. до окончателното ѝ изплащане, както и сумата от 1 951,00 лева, представляваща дължима мораторна лихва върху нея за периода 11.12.2017 г. – 07.12.2020 г.

От заключението на назначената съдебно-счетоводна експертиза, което съдът кредитира напълно като компетентно, обективно, а и неоспорено от страните, се установява, че размерът на наемната цена за периода от 07.12.2020 г. до 04.05.2021 г. по Договора за наем от 16.02.2016 г. възлиза на 1628,71 лева, а на мораторната лихва върху тази сума за периода от 11.10.2020 г. до 06.12.2022 г., съгласно чл.6 ал.2 от същия договор – на 311,50 лева.

При така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

Предявени са при условията на активно субективно и обективно кумулативно съединение осъдителни иски с правно основание чл. 232, ал. 2, предл. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД, които са процесуално допустими.

Разгледани по същество, същите се явяват частично основателни, като съображенията за това са следните:

Липсва спор по делото, а и от събраните писмени доказателства се установява, че между страните е съществувало валидно наемно правоотношение, по силата на което ищците като наемодатели са предоставили на ответника като наемател срещу заплащане /330 лева месечно/ правото да ползва терен, находящ се в гр.Хасково и представляващ площ от 300 кв.м. в източната част на УПИ с идентификатор № 77195.119.39 КККР на гр.Хасково. Правата и задълженията на страните са подробно регламентирани в процесния договор за наем и същият не се оспорва нито във връзка с автентичността му, нито по отношение на неговото съдържание.

Възражението на ответника, че имотът не му е бил предаван и не бил ползван от него се явява неоснователно, доколкото най-напред следва да се посочи, противно на ответното становище, че съгласно чл.297 и чл.298, ал.1 ГПК влезлите в сила решения - Решение № 263/16.11.2020 г. по в. гр. дело № 765 по описа за 2020 г. на ОС-Хасково и Решение № 260352/14.07.2021 г. по гр. дело № 2880 по описа за 2020 г. на РС-Хасково, са задължителни както за съда, така и за страните, и със същите са уважени идентични иски на ищите против ответника, но за предходни периоди. Следователно, съдебните състави са приели, че наетият имот е бил надлежно предаден. Нови доказателства за промяна на това фактическо положение не са ангажирани, не са изложени и различни обстоятелства. Допълнителен аргумент в подкрепа на изложеното се извежда и от представената от ответника покана рег. № 925 от 15.03.2021 г. на нотариус С.Н., с която последният е уведомил ищите, че прекратява едностранно процесния договор, считано един месец от датата на връчването ѝ, на основание чл. 25, ал. 1, б. „б“ от същия, а именно поради настъпили обстоятелства, затрудняващи или правещи неефективно използването на имота, която по своята правна същност представлява извънсъдебно признание на този неизгоден за него и релевантен за спорното право факт.

Останалите възражения на ответника са подробно обсъдени от ОС – Хасково в Решение № 263/16.11.2020 г. по в. гр. дело № 765 по описа за 2020 г. на ОС-Хасково и с които настоящият съдебен състав също се солидаризира изцяло, поради което не следва да бъдат преповтаряни.

Без съмнение изискуемостта на задължението за заплащането на наема за процесния период е настъпила, тъй като същото е уговорено като срочно – до десето число на първия месец на съответното календарно тримесечие, както и че то не е изпълнено в посочения в исковата молба период.

При това положение следва да се приеме, че са налице предпоставките за ангажиране договорната отговорност на ответника за неплатената наемна цена за периода от 07.12.2020 г. до 04.05.2021 г. и установена от съдържанието на Договора от 16.02.2016 г. Относно размера на този иск съдът кредитира заключението на вещото лице по назначената съдебно-счетоводната експертиза, според което същата възлиза на 1628,71 лева.

Ето защо искът за сумата от 1630,00 лева, представляваща дължима по договора наемна цена за посочения по-горе период се явява основателен и доказан до размера на сумата от 1628,71 лева, като следва да се отхвърли за разликата над тази сума до предявения размер от 1630,00 лева, като неоснователен и недоказан.

Предвид основателността на главния иск в посочения размер, следва да се уважи и претенцията за заплащане на обезщетение за забава. Тя има акцесорен характер по отношение на главното задължение и присъждането ѝ зависи от неговата съдба. С оглед установеното съществуване на основно /главно/ парично задължение, настъпилата му изискуемост и неговото изпълнение на падежа, на ищите се дължи обезщетение по чл. 86, ал. 1 ЗЗД /мораторна лихва/. В случая размерът на това обезщетение, отново според заключението на съдебно-счетоводната експертиза за периода от 11.10.2020 г. до 06.12.2022

г. – датата на депозиране на исковата молба в съда възлиза на 311,50 лева.

По изложените съображения, искът за мораторна лихва се явява основателен и доказан до размера на сумата от 311,50 лева за претендирания период, като следва да се отхвърли за разликата над тази сума до предявения размер от 315,00 лева, като неоснователен и недоказан.

Следва съобразно петитума на исковата молба да се уважи и искането за законна лихва върху уважения размер на главницата, считано от датата на предявяване на иска – 06.12.2022 г., до окончателното ѝ изплащане.

С оглед изхода на настоящото производство и двете страни имат право на разноски. В случая ищецът претендира разноски, като на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, единствено на същия следва да се присъдят такива в размер общо на 862,82 лева, съразмерно на уважената част от исковете и след прихващане на дължимите на ответника разноски от 0,25 лева, съобразно отхвърлената част от тях.

Установява се от ангажираните доказателства за извършването им и представения списък по чл. 80 ГПК, че ищите са направили разноски в размер на 115,20 лева за платена държавна такса, 500,00 лева за адвокатско възнаграждение и 250,00 лева за възнаграждение за вещо лице, а на основание чл. 78, ал. 3 и ал. 8 ГПК, във вр. с чл.25 ал.1 от Наредбата за заплащането на правната помощ /НЗПП/, съдът определя юрисконсултско възнаграждение от 100 лева и от него прихваща съразмерно на отхвърлената част от исковете направените от ответника разноски по делото.

Мотивиран от горното, съдът

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** „А1 България“ ЕАД, ЕИК 131468980, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к.1309, р-н „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 1, на чл. 232, ал.2, предл.1 и чл. 86, ал.1 от ЗЗД, **ДА ЗАПЛАТИ** на И. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв. В.Ч. от АК-Хасково, сумата от 1628,71 лева, представляваща неплатена наемна цена за периода от 07.12.2020 г. до 04.05.2021 г. по сключения между тях на 16.02.2016 г. договор за наем с нотариална заверка на подписите и вписан под № 180 от 16.02.2016 г., акт № 55, том I на СВ-Хасково, ведно със законната лихва върху нея, считано от датата на подаване на исковата молба – 06.12.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, както и сумата от 311,50 лева, представляваща дължима мораторна лихва върху нея за периода от 11.10.2020 г. до 06.12.2022 г., като **ОТХВЪРЛЯ** исковете за главница за разликата над 1628,71 лева до пълния предявен размер от 1630,00 лева и за мораторна лихва за разликата над 311,50 лева до пълния предявен размер от 315,00 лева, като неоснователни.

**ОСЪЖДА** „А1 България“ ЕАД, ЕИК 131468980, със седалище и адрес на управление: гр.София, п.к.1309, р-н „Илинден“, ул. „Кукуш“ № 1, на основание чл. 78, ал. 1

ГПК, да заплати на И. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\* и Г. Д. М., ЕГН \*\*\*\*\*, двамата с адрес: \*\*\*\*\*, съдебен адрес: \*\*\*\*\*, адв. В.Ч. от АК-Хасково, сумата от 862,82 лева, представляваща направени разноси по делото, съразмерно на уважената част от исковете.

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

**Съдия при Районен съд – Хасково:/п/ не се чете.**

**Вярно с оригинала!**

**Секретар: Ц.С.**