

РЕШЕНИЕ

№ 5971

гр. С., 18.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 180 СЪСТАВ, в публично заседание на седми април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АСПАРУХ ЕМ. ХРИСТОВ

при участието на секретаря ПАОЛА ЦВ. РАЧОВСКА
като разгледа докладваното от АСПАРУХ ЕМ. ХРИСТОВ Гражданско дело
№ 20221110110556 по описа за 2022 година

Производството по настоящото дело е по реда на чл. 422 ГПК и е образувано по подадена от И. П. И., искова молба против З. П. Х., с която е предявена установителна искова претенция с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД, за признаване за установено между страните, че ответникът дължи на ищеца сума от 2 249,20лв. - незаплатен месечен наем за месец декември 2021 г. за недвижим имот, представляващ офис № 53, находящ се в гр. С., /адрес/, ведно със законна лихва от датата на подаване на заявлението до окончателно изплащане на сумата, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 69509/2021 г., по описа на СРС, ШГО, 180-ти състав.

Ищецът извежда съдебно предявените си права при твърдения, че между страните е сключен договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020 г., по силата на който е предоставил за временно и възмездно ползване на ответника офис № 53, находящ се в гр. С., /адрес/, срещу месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150 евро на месец, с падеж до 25-то число на предходния месец. Излага, че левовата равностойност на еврото съгласно приетото от страните в чл. 26 от договора, се определя по официалния курс на БНБ в деня на съответното плащане. Твърди, че наемателят е просрочил и не изпълнява падежиралите си задължения по договора, като претендира наемната цена за месец декември 2021 г. с падеж 25-ти ноември 2021 г. Моли съда да уважи предявения иск. Претендира разноси.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който предявеният иск се оспорва като неоснователен. Ответницата не оспорва, че на 08.09.2020 г. страните са сключили договор за наем. Твърди, че на 07.09.2020 г. е платила по банков път месечен наем за м.09.2020 г. – 920 евро, както и депозит в размер на 2000 евро. Сочи, че на 08.09.2020 г. е платила 5 711 лева, на 06.10.2020 г. – 9 970,55 лева, а на 14.10.2020 г. – 9 971 лева. Излага, че с констативен протокол, акт № 115, том IV, рег. 9819 от 29.09.2021 г. на нотариус Ина Илиева-Живкова, е предала владението на офиса, във връзка с покана от 27.09.2021 г., връчена на наемодателя на същата дата. Сочи, че констативният протокол е изготвен във връзка с писмо от 22.06.2021 г., получено от наемодателя на същата дата, с което ответницата е прекратила с 4 месечно предизвестие договора за наем, поради въведените

противоепидемични мерки, свързани с епидемията от Covid-19, представляващи непреодолима сила и продължили повече от 2 години. Твърди, че ищецът не е възразил изрично срещу прекратяването на договора, вкл. по отношение на предаването на владението, извършено на 27.09.2021 г., с което ответницата твърди, че ищецът е приел прекратяването на договора. Сочи, че след предаването на владението на имота на 29.09.2021 г., наемодателят лично и чрез трети лица наематели е ползвал офиса. С оглед изложеното счита, че не би могло по прекратен договор за наем и при липса на ползване на обекта от наемателя, наемодателят да търси реално изпълнение. Поддържа, че обектът е предложен за отдаване под наем на 17.11.2021 г. от „Супер имоти“ и от „Имот.бг“. Излага, че е уведомена от супервайзера на охраната на обекта, че от датата на предаване на ключовете на собственика на имота, всеки месец същият е посещаван и ползван от собственика с различни лица, поне 3-4 пъти месечно, като през месец април 2022 г. бил посетен четири пъти. Прави искане за отхвърляне на предявения иск, поради това, че договорът за наем е едностранно прекратен, нищожен или прекратен поради наличие на неравноправна клауза. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази становището на страните, материалите по делото и закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Производството е по реда на чл. 422 и сл. ГПК, като е предявена искова претенция с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД.

В тежест на ищеца е да докаже по делото пълно и главно, че между страните са били налични облигационни правоотношения, породени от сключен на 08.09.2020 г. договор за наем на недвижим имот - офис № 53, находящ се в гр. С., /адрес/, че е предоставил на ответника ползването на наетия имот в рамките на процесния период, размера на уговорения наем.

При установяване на горните обстоятелства в тежест на ответника е да докаже възразението си, че договорът за наем е прекратен или че е платила дължимата се наемна вноска за м. 12.2021г.

С доклада по делото, неоспорен от страните, съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: че на 08.09.2020 г. страните са сключили договор за наем на недвижим имот - офис № 53, находящ се в гр. С., /адрес/, срещу месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150.00 евро на месец, с падеж до 25-то число на предходния месец.

Обявените за безспорни факти и обстоятелства намират опора и в приложените по делото писмени доказателства.

От приложеното на л. 6 копие на Договор за наем на недвижим имот, се установява, че с подписването му на 08.09.2020г., между страните са възникнали облигационни правоотношения, породени от сключен договор за наем на процесния недвижим имот офис № 53, находящ се в гр. С., /адрес/, срещу месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150.00 евро на месец, с падеж до 25-то число на предходния месец, факт по който страните не спорят.

В чл. 15, ал. 1 от договора е уговорено между страните, че договорът се сключва за срок до 31.10.2022г.

Спорът между страните е концентриран върху това дали договорът за наем е прекратен преди уговорения между страните в чл. 15 краен срок с отправено от ответника предизвестие.

Съгласно материалноправната разпоредба на чл. 238 ЗЗД *„ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден.“*

Не е спорно по делото, че сключеният между страните договор е с определен срок.

Съгласно константната практика на ВКС срочният договор за наем също, подобно на безсрочния договор за наем, може да бъде прекратен с предизвестие (отказ от договора с предизвестие), **но само ако тази възможност е изрично уговорена в срочния договор за наем** / в този смисъл Решение № 67 от 28.01.2002 г. на ВКС по гр. д. № 968/2001 г., V г. о., Определение № 485 от 16.07.2009 г. на ВКС по т. д. № 352/2009 г., I т. о., ТК, Решение № 242 от 10.02.2017 г. по т. д. № 3389/2015 г. на ВКС, I т. о.; Решение № 42 от 11.05.2015 г. по т. д. № 1357/2013 г. по т. д. № 1357/2013 г. на ВКС, I т. о., Решение № 97/23.07.2013 г. по т. д. № 73/2012 г. на ВКС, ТК, I т. о. и др. /.

В раздел VII от договора са уговорени между страните хипотезите, при които наемното правоотношение може да бъде прекратено, но нито една от клаузите не регламентира прекратяване на договора с отпращане на предизвестие.

По гореизложената аргументация настоящият съдебен състав намира, че облигационната връзка между страните, породена от процесния договор за наем, не е прекратена преди уговорения краен срок, регламентиран в чл. 15, ал. 1 – 31.10.2022г., респективно за ответника не е отпаднало задължението за заплащане на наема за м.12.2021г.

Съдът намира за неоснователно и недоказано твърдението на ответника, че процесният наем за м.12.2021г. е заплатен.

В чл. 4 от договора е уговорено, че наемната месечна вноска е в размер на левовата равностойност на 1150.00евро или 2249.20лв.

Договорът е сключен на 08.09.2020г., като в чл. 4, ал. 1 от същия е уговорена и датата, на заплащане на всяка наемна вноска, а именно 25 число на предходния месец, респективно наемната вноска за м.12.2021г., предмет на настоящото производство, е следвало да бъде заплатена до 25.11.2021г.

От приложеното на л. 33 копие на подписано между страните споразумение се установява, че наемателят е изпълнил задължението си по чл. 4, ал. 4 от договора, респективно установява се, че в момента на подписване на договора на 08.09.2020г. ответникът е заплатил на ищеца сума в размер на 2920.00 евро в лева съгласно курса на БНБ от 1.95583лв. за едно евро – 5711.00лв. – копие на платежно л. 47 по делото. Съгласно клаузите на чл. 4 от договора част – левовата равностойност на 2000.00 евро е платена като депозит с гаранционен и обезпечителен характер, а 920.00лв. – наемна цена за м. 09.2020г.

В процесното споразумение е отразено, че след подписване на договора отново на 08.09.2020г. по банковата сметка на наемодателя е заплатена и сумата от 5699.84лв., като в чл. 2 от споразумението е уговорено, че същата се погасяват бъдещи задължения за дължими се наемни вноски.

От приложеното на л. 48 копие на платежно нареждане се установява, че на 06.10.2020г. от страна на ответника наемател е платена и сумата от 9970.55лв. – платежно л. 48.

От приложеното на л. 49 копие на платежно нареждане се установява, че от страна на ответника е заплатена и сумата от 9971.00лв. – платежно л. 49.

В обобщение следва извода, че като суми за погасяване на дължимите се наемни вноска от страна на ответника се установява плащането на 27 440.75лв. или в евро 14 030.23 евро. С тази сума са погасени 920.00 евро наемна вноска за м. 09.2020г. / споразумението л. 33 във вр. с чл. 4, ал. 4 от договора /. Остатъкът 13 110.00 евро са погасени следващите 11 вноски и част от следващата се вноска номер 12 или погасени са наемните вноски за периода м. 10.2020г. до м.08.2021г. вкл. и част от наемната вноска за м. 09.2021г.

Този извод намира опора и в отразяването в приложеното на л. 49 копие на платежно нареждане, което удостоверява последното плащане на наемни вноски, в

което е отразено, че със сумата от 9971.00лв. се погасява наема до месец септември 2021г.

От страна на ответника не бяха ангажирани доказателства за заплащане на наемната вноска за м. 12.2021г., която се явява тринадесета поредна такава по договора за наем и която е предмет на настоящото производство, поради което претенцията за сумата от 2249.20лв. се явява изцяло основателна.

За пълнота следва да се отбележи, че внесенят депозит в размер на 2000.00 евро не следва да бъде отнасян за погасяване на наемни вноски, доколкото същият е предоставен за обезпечаване на непогасени задължения, разноски и повреди, видно от чл. 17 от договора, каквито не е ясно дали са налице към датата на изтичане на срока да договора. Отделно от изложеното на настоящия съдебен състав е служебно известно обстоятелството, че са налице висящи производства между страните, с предмет други наемни вноски по същия договор за наем.

По разноските:

При този изход на спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, ответникът следва да заплати на ищеца сторените разноски в хода на заповедното и настоящото исково производства, а именно 45.00лв. – държавна такса в заповедното производство, 308.75лв. – адвокатско възнаграждение в заповедното производство, 45.00лв. – държавна такса в исковото производство и 1000.00лв. – адвокатско възнаграждение в исковото производство / *договор л. 5 и анекс л. 87* / или общо разноски в размер на **1398.75лв.**

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по реда на чл. 422 и сл. ГПК, че **З. П. Х., ЕГН *******, дължи на **И. П. И., ЕГН *******, на основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД, сумата от **2 249,20лв.** - незаплатен месечен наем за месец декември 2021 г. по договор за наем на недвижими имот от 08.09.2020г., представляващ офис № 53, находящ се в гр. С., /адрес/, ведно със законна лихва от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК – 03.12.2021г. до окончателно изплащане на сумата, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение въз основа на документ по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 69509/2021 г., по описа на СРС, ШГО, 180-ти състав.

ОСЪЖДА З. П. Х., ЕГН *****, на основание ч. 78, ал. 1 ГПК, да заплати на **И. П. И., ЕГН *******, сумата от **1398.75лв.** – разноски в заповедното и исково производства.

Решението подлежи на обжалване, в двуседмичен срок от връчването му на страните, пред Софийски градски съд.

Съдия при Софийски районен съд: _____