

РЕШЕНИЕ

№ 11

гр. София, 02.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 61 СЪСТАВ, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ Н. СТОЙКОВА

при участието на секретаря БИЛЯНА ХР. РАДОВЕНСКА
като разгледа докладваното от МАРИЯ Н. СТОЙКОВА Гражданско дело № 20221110127140 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 422 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК).

Образувано е по искова молба на „***“ ООД срещу „***“ ЕООД, с която по реда на чл. 422 ГПК е предявен иск с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД за признаване за установено в отношенията между страните, че ответникът дължи на ищеца сумата от 13500 лв., представляваща наемна цена за периода м.10.2020 г. до м.06.2021 г. по Договор за наем от 23.06.2020 г., ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК – 25.06.2021 г. до окончателното изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 37136/2021 г. по описа на СРС, 61 състав.

Ищецът „***“ ООД твърди, че на 23.06.2020 г. между ищеца в качеството на наемодател и ответника в качеството на наемател бил сключен договор за наем на следния недвижим имот: ПИ с идентификатор ***, с адрес: гр. ***, ***, с площ 8093 кв.м., заедно с построените в него сгради. Срокът на договора бил 2 години, като до изтичането му не бил прекратяван от никоя от страните по него. Месечният наем бил в размер на 1500 лв. Ответникът останал задължен за плащане на месечния наем за периода от м.10.2020 г. до м.06.2021вкл. Ищецът твърди, че ответникът отказал да заплаща наема, като твърдял, че имотът е отдаден на трети лица, за което обаче, не бил представен договор.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът „***“ ЕООД е депозирал писмен отговор, с които оспорва иска. Твърди, че не е ползвал имота, тъй като същият бил без достъп (с катинари) и на практика бил ползван от трети лица. Въпреки многократните опити за връзка с наемодателя и с брокера, посредничил за сключване на сделката, за осигуряване на достъп,

същите били неуспешни. Ответникът твърди, че договорът бил прекратен, считано от 01.10.2020 г. с изтичане на тримесечния срок, за който наемът бил заплатен. Моли искът да бъде отхвърлен. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК намира за установено следното от фактическа страна:

Страните не спорят, а и се установява от представения договор за наем от 23.06.2020 г., че ищецът в качеството си на наемодател е предоставил за временно и възмездно ползване на ответника в качеството му на наемател недвижим имот: ПИ с идентификатор ***, с адрес: гр. ***, ***, с площ 8093 кв.м., заедно с построените в него сгради, срещу задължението на ответника да заплаща месечна наемна цена в размер на 1500 лв., в срок до 5-то число на текущия месец по банков път на посочена в договора банкова сметка. По силата на чл. 3.1 от същия наемателят е поел задължение непосредствено след подписване на договора да заплати на наемодателя сумата от 4500 лв., представляваща наемни вноски за периода за първите три месеца – 01.07.2020 г. до 30.09.2020 г. Съгласно чл. 3.2 от договора страните се съгласили при подписването му наемателят да заплати депозит в размер на 1500 лв. Страните са се съгласили, че договорът ще бъде прекратен от всяка от страните след отправено писмено предизвестие към другата с минимален срок на предизвестieto – 1 (един) месец.

За безспорно между страните е отделено и обстоятелството, че ответникът е заплатил в полза на ищеца сумата от 4500 лв., представляваща наемна цена за първите три месеца от договора за наем.

По делото като писмено доказателство е прието писмо, изпратено на 08.10.2020 г. от имейл адрес: ***@gmail.com до ***@gmail.com, авторството на което не е оспорено от страните. От съдържанието на изявлението в него съдът приема за установено, че на 08.10.2020 г. св. *** е изпратила писмо до ответното дружество, във връзка с достигнала информация, че наемателят има „претенции към имота и желае да прекрати договора“, поради опасения, че имотът е предоставен на трети лица. В писмото е посочено, че тези твърдения са абсолютно неоснователни, тъй като към 08.10.2020 г., а и преди това имотът е бил празен, необитаем и неохраняем. Отбелязано е, че оставя „на разположение до изясняване на ситуацията“.

По делото са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелите ***, ***, *** и ***.

От показанията на свидетелите *** и ***, се установява, че двамата били служители на ответното дружество и знаели за сключен договор за наем с ищеца „****“. Посочват, че наетия от ответното дружество имот се намирал на излизане от гр. ***. Твърдят, че когато ходили до имота – около 2-3 пъти, същият бил заключен и не успели да влязат в него. Свидетелят *** поддържа, че звънял на управителя на ищцовото дружество – ***, но не успял да се свърже с нея. Заедно със свидетеля *** ходил 2 пъти да я търсят в центъра на ***, в офиса на дружеството, но не я открили. Сочи, че хората от долните етажи на сградата ги информирали, че не са я виждали.

Свидетелката ***, дъщеря на управителя на ищцовото дружество, изнася пред съда, че работи в „****“ като „юрист“. Посочва, че офисът на дружеството се намира в гр. ***, ул. „****“ ***, на ***-ми етаж. Там се намирал и нейният офис. Твърди, че от 01.07.2020 г. в офиса на дружество не са постъпвали писма или уведомления от ответника.

Свидетелката ***, дъщеря на управителя на ищцовото дружество, посочва, че е запозната с процесния договор за наем, като разбрала от майка ѝ (управителя на дружеството), че ответникът искал да прекрати договора, поради наличие на трето лице в имота. Твърди, че се опитала да проведе разговор по телефона с управителя на ответното

дружество, но получила арогантно отношение. Поради това му писала имейл, в който го помолила кореспонденцията във връзка със създалата се ситуация да продължи в писмен вид. Поддържа, че не е получила отговор на изпратения от нея имейл.

При така установената фактическа обстановка съдът намира от правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД.

По иска с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже наличието на валидно наемно правоотношение между страните в рамките на исковия период, че ищецът е изпълнил своето задължение да предаде имота на ответника, както и че за ответника е възникнало задължението за плащане на наемна цена за отдадения под наем имот в посочените в исковата молба размер и период.

В тежест на ответника е да докаже, че е погасил задълженията си към ищеца.

Договорът за наем представлява консенсуален, двустранен, възмезден, комутативен и неформален договор, като при неговото сключване се пораждат правните последици, към които са насочени насрещните волеизявления на страните. Предаването на вещта, предмет на договора и заплащането на уговореното наемно възнаграждение, не се включва в неговия фактически състав, а е в изпълнение на породените от него договорни задължения.

В случая по делото не е спорно и се установява от приетите доказателства, че страните са били обвързани от валидно наемно правоотношение, по силата на което ищецът е предоставил на ответника недвижим имот: ПИ с идентификатор ***, с адрес: гр. ***, ***, с площ 8093 кв.м., заедно с построените в него сгради, срещу насрещното му задължение да заплаща месечна наемна цена в размер на 1500 лв. Не е спорно обстоятелството, че е ответникът заплатил в полза на ищеца сумата от 4500 лв., представляваща наемна цена за първите три месеца от договора за наем.

Спорния по делото въпрос е дължи ли ответникът заплащане на наемните вноски за процесния период, с оглед релевираното в отговора на исковата молба възражение, че договорът за наем е прекратен, считано от 01.10.2020 г., тъй като ответникът не е ползвал същия.

Съгласно разпоредбите на ЗЗД договорът за наем се прекратява с изтичане на срока, за който е сключен, а ако е без определен срок - по реда на чл. 238 ЗЗД с едномесечно предизвестие, като развалянето поради неизпълнение е уредено в нормата на чл. 87 ЗЗД. Прекратяването на договора подлежи на доказване от страната, която се позовава на последиците от прекратяването.

В практиката на ВКС е възприето разбирането, че обстоятелството дали наемателят е ползвал реално наетата вещ е ирелевантно за задължението му към наемодателя за плащане на наем. Фактическото държане на наетата вещ, целите, начина и други обстоятелства относно ползването, биха имали значение относно правото на наемателя да прекрати или развали договора, но са ирелевантни за отговорността му за заплащане на наемната цена, ако облигационното отношение не е прекратено. Наемателят дължи заплащането на наемна цена за наетия недвижим имот и ако фактически не го е ползвал, след като наемният договор не е бил прекратен на основания, посочени в договора, или уредени от закона (в този смисъл Решение № 97 от 23.07.2013 г. на ВКС по т. д. № 73/2012 г., I т. о., ТК).

В случая, съгласно сключения на 23.06.2020 г. договор за наем, същият се прекратява с изтичане на срока му – 01.07.2022 г., при забава в плащането на наемните вноски или с едномесечно писмено предизвестие от която и да е от страните. Ответникът не твърди, а и не се установява по делото, да е отправил писмено предизвестие до наемодателя за прекратяване на договора, считано от началото на м. октомври или друга дата. Независимо от разменената кореспонденция между страните по делото няма категорични доказателства за постигнато съгласие за прекратяване на договора за наем или за отправено предизвестие

от наемателя до наемодателя за прекратяване на същия. Събраните по делото гласни доказателства чрез разпита на свидетелите П. и В. също не доказват нарочно отправено изявление за прекратяване на договора от страна на наемателя. Съгласно уговореното между страните в чл. 7.3 от договора за наем, същият се прекратява с писмено предизвестие. По делото няма дори индиции за съставяне от страна на наемателя на нарочен писмен документ (покана, предизвестие, уведомление) за прекратяване на договора за наем, както и за опит за връчването му на адреса на седалище на дружеството-наемодател. Предвид изложеното, поддържаните в процеса твърдения от наемателя, че договорът за наем е прекратен, считано от 01.10.2020 г., съдът намира за неоснователни.

По изложените съобщения за заявления от ищеца период от м. октомври 2020 г. – м. юни 2021 г. дължимата от ответника наемна цена по договора за наем от 23.06.2020 г. възлиза на сумата от 13500 лв. (9 месеца по 1500 лв.).

Ответникът не твърди и не доказва да е погасил претендираното вземане чрез плащане. С оглед изложеното настоящият съдебен състав приема, че предявения иск за сумата от 13500 лв., представляваща неплатен наем за периода от м. октомври 2020 г. – м. юни 2021 г., е основателен и следва да бъде уважен.

Като законова последица върху главницата следва да се присъди и законната лихва от дата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК – 25.06.2021 г. до окончателното изплащане на вземането.

По разноските:

С оглед изхода на спора и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът „****“ ООД има право на направените в производството разноски. Съобразно дадените в Тълкувателно решение № 4/2013 г. на ВКС, ОСГТК, т. 12, настоящият състав следва да се произнесе и по разпределението на отговорността за разноските както в исковото производство, така и в заповедното производство. Предвид изложеното и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът „****“ ООД има право на разноски в размер на 270 лв. за заповедното производство и 270 лв. за исковото производство.

Мотивиран от горното, Софийски районен съд

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК от „****“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***, ул. „****“ № ***, ет. ***, срещу „****“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***, ж.к. „****“, бл. ***, вх. ***, ет. ***, ап. ***, иск с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД за признаване за установено в отношенията между страните, че „****“ ЕООД, ЕИК ***, дължи на „****“ ООД, ЕИК *** сумата от 13500 лв., представляваща наемна цена за периода м.10.2020 г. до м.06.2021 г. по Договор за наем от 23.06.2020 г., ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК – 25.06.2021 г. до окончателното изплащане на вземането, за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по ч.гр.д. № 37136/2021 г. по описа на СРС, 61 състав.

ОСЪЖДА „****“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***, ж.к. „****“, бл. ***, вх. ***, ет. ***, ап. ***, да заплати на „****“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. ***, ул. „****“ № ***, ет. ***, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 270 лв. – разноски за разноски, сторени в исковото производство пред Софийски районен

съд и сумата от 270 лв. – разноси за заповедното производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____