

РЕШЕНИЕ

№ 479

гр. Благоевград, 11.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БЛАГОЕВГРАД, V ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети юни през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Силвия Алексова

при участието на секретаря Лилия Мл. Дренкарска
като разгледа докладваното от Силвия Алексова Гражданско дело № 20221210101563 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба, подадена от „ЕС 314“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, ул. „Твърдишки проход“ № 27, ет. 2, офиси 6, 7 и 8, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията, с ЕИК 200755289, представлявано от Изпълнителния директор Х. И. И., чрез пълномощника адвокат П. Д. Ц. - Н., срещу „Александър Бизнес Център-АВС“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, ул. „Васил Априлов“ № 23, ет. 1, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията, с ЕИК 200857568, представлявано от управителя А. Г. А.. Иска се да бъде постановено съдебно решение, с което да бъде осъден ответникът да заплати на ищеца сумата от 24 491.24 лева с ДДС, представляваща неплатени наемни вноски по Договор за наем на недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Триадица“, ул. „Твърдишки проход“ № 27: офиси 6,7 и 8 с обща застроена площ от 379 кв.м., гараж № 1 със застроена площ от 17.91 кв.м., гараж № 1 „А“ със застроена площ от 18.10 кв.м., гараж № 2 със застроена площ от 18.16 кв.м., паркомясто /гараж/ № 4, със застроена площ от 15 кв.м., за периода от м. декември 2021 г. до 18.03.2022 г.; такса битови отпадъци за периода от 01.01.2022 г. до 18.03.2022 г. в общ размер на 619.51 лева; договорна неустойка за забава в общ размер на 1 344.35 лева, изчислена върху издадените фактури за плащане на наема, за периода м. април 2019 г. – м. януари 2022 г., както и лихва за забава върху задълженията за наем и такса „Битови отпадъци“.

В исквата си молба ищецът сочи, че е собственик на имоти, находящи се в гр. София, представляващи офиси, гаражи и паркоместа.

Твърди, че на 23.04.2012 г. между ищеца, в качеството на наемодател и ответника, в качеството на наемател, е подписан Договор за наем, по силата на който посочените в исквата молба имоти са отдадени под наем на ответника за период от десет години, считано от 01.05.2012 г. при месечна наемна цена в размер на EUR 3 420 без ДДС.

С Анекс 1 от 16.12.2015 г., страните са изменили размера на месечната наемна цена от 3 420 на EUR 3 200, считано от 01.01.2016 г., както и срокът за плащане на наема от 15-то на 10-то число на текущия месец.

Поради динамичното развитие на пандемията с COVID-19 и обявеното извънредно

положение на територията на Република България, на 01.04.2020 г., между ищеца и ответника е подписан Анекс № 2 към Договора за наем, по силата на който страните са се споразумели наемателят - „Александър Бизнес Център - АВС” ЕООД, да не заплаща месечна наемна вноска за месеците април и май през 2020-та година, а месечната наемна цена за месеците юни, юли, август, септември и октомври 2020 г., да бъде в размер на 2 376 евро без ДДС. Страните са договорили месечна наемна цена за месеците ноември и декември 2020 г. и януари, февруари, март, април и май 2021 г., да бъде в размер на 3 000 евро без ДДС.

През годините на действие на Договора за наем, страните са възприели начин на кореспонденция помежду си във връзка с изпълнението на Договора чрез изпращане на писма и уведомления по електронна поща. Така, след разменена кореспонденция между тях, на 21.12.2020 г. се стигнало до подписването на Анекс № 3, по силата на който страните се договорили, че наемателят се освобождава от плащането на наемна цена за периода от 28.10.2020 г. до 21.12.2020 г., поради въведени временни противоепидемични мерки със Заповед № РД-01-677/25.11.2020 г. на Министъра на здравеопазването на Република България, касаещи преустановяване на присъствените групови занятия в езикови центрове, образователни центрове и други обучителни центрове и школи. Договорили са също, че след 21.12.2020 г., в периодите на действие на временни ограничителни мерки, касаещи преустановяване на присъствените групови занятия в езикови центрове, месечната наемна цена, която наемателят се задължава да заплаща на наемодателя е в размер на 1000 лева без ДДС.

Към датата на подписване на Анекс № 3 към Договора за наем от 23.04.2012 г., а именно към 21.12.2020 г., е в сила Заповед № РД-01-677 от 25.11.2020 г., изм. и доп. със Заповед № РД-01-718 от 18.12.2020 г. на Министъра на здравеопазването. Видно от посочените заповеди, първоначално /със Заповед № РД-01-677 от 25.11.2020 г./ е била въведена пълна ограничителна мярка, като са преустановени присъствените занятия в езиковите центрове. С изменението на заповедта /Заповед № РД-01-718 от 18.12.2020 г./, мярката е променена от пълна на частична, като е допълнено ново изречение към т. 4 от посочената заповед, според което, считано „От 04.01.2021 г. се допуска изключение от забраната по отношение на занятията за деца до четвърти клас, когато са организирани по начин, който не допуска смесване на деца от различни групи на центъра “.

Следват ежемесечни заповеди на Министъра на здравеопазването, като с някои от тях се въвеждат пълни ограничителни мерки по отношение на присъствените занятия в езиковите центрове, с други присъствените занятия са разрешени за всички възрастови групи, а с трети само за лица до 18 г.

Независимо от непрекъснатите промени във временните ограничителни мерки, налагани от Министъра на здравеопазването, ищецът, в качеството си на наемодател, е проявявал непрекъснато разбиране към наемателя поради сложната за всички ситуация и се е стремил да запази добрите търговски отношения между страните. Така, след подписването на Анекс № 3 към Договора за наем, в периода на действие на временни ограничителни мерки, съгласно които присъствените групови занятия са преустановени само за някои възрастови групи, а не за всички, ищецът на добра воля е издавал фактури за дължим месечен наем за сумата от 1000 лева без включен ДДС, съгласно чл. 2 от Анекс № 3, въпреки че е имал право да издава фактура за дължим месечен наем за сумата от 2 000 евро без ДДС, съгласно чл. 3 от Анекс № 3, за периода от 21.12.2020 г. до 30.09.2021 г.

Съгласно чл. 4 от Анекс № 3, страните са договорили, че считано от 01.10.2021 г., наемателят се задължава да заплаща на наемодателя уговорената съгласно Анекс № 2 от 01.04.2020 г. месечна наемна цена в размер на 3200 евро /три хиляди и двеста евро/, без включен ДДС. Това е дало основание на наемодателя /ищеца/ да издаде съответните фактури за м. декември 2021 г. и м. януари 2022 г. на стойност месечна наемна цена в

размер на 3200 евро без включен ДДС.

На 21.01.2022 г. наемодателят „ЕС 314“ ЕАД изпратил до Наемателя - „Александър Бизнес Център-АВС“ ЕООД уведомление, съдържащо покана за доброволно изпълнение на задълженията на наемателя за плащане на дължимия наем за м. декември 2021 г. и за м. януари 2022 г. В уведомлението е посочил, че при неизпълнение на това задължение, сключеният между страните Договор за наем ще се счита за прекратен.

С писмо изх. № 3832/25.01.2021 г. на „Александър Бизнес Център-АВС“ ЕООД, отправено до наемодателя - „ЕС 314“ ЕАД по имейл, наемателят е изразил становище относно недължимостта на фактурирания наем в посочения размер, основавайки се на това, че са налице протиепидемични мерки, с които са преустановени присъствените занятия за възрастни /а не за всички групи/. След получаване на отговор запитване от СРЗИ с писмо от 22.02.2022 г., наемодателят е изпратил фактура № 137/11.01.2022 г., касаеща дължимия наем за м. декември 2021 г. и м. януари 2022 г., както и фактура № 139/22.02.2022 г. за дължимия за м. февруари 2022 г. наем. Предоставен е нов срок от 10 /десет/ дни за плащане на посочените фактури. На 18.03.2022 г. между страните е подписан приемо-предавателен протокол, с който държането на имота е върнато на наемодателя.

На основание чл. 4.06. от Договора за наем, наемателят е заплатил на наемодателя депозит в размер на наемната цена за един месец с начислен ДДС, а именно сумата в размер на 3 420 евро без ДДС или 4 104 евро с ДДС, която сума е с левова равностойност от 8 026.73 лева. Съгласно чл. 12.02. от Договора за наем, наемодателят има право да задължи депозита като неустойка по чл. 12.01., т. „v“ от същия - т.е., при прекратяване на Договора за наем с едностранно предизвестие, отправено от изправната към неизправната страна, което е сторено.

Въпреки надлежното изпълнение на всички задължения от страна на наемодателя, както и многократно направените отстъпки от негова страна, наемателят редовно е закъснявал с плащането на наема, което е дало основание на ищеца да издаде фактура за дължимите върху наема лихви за просрочия /договорна неустойка, на основание чл. 10.02. от Договора за наем в размер на 0,1 % от дължимата сума за всеки ден от забавата.

Наред с това, съгласно чл. 6.05 от Договора за наем, наемателят дължи на наемодателя заплащане на половината от дължимата такса битови отпадъци /такса смет/ по отношение на наетите имоти. С Писмо с изх. № 3845/17.03.2022 г. ответникът е признал дължимостта на таксата битови отпадъци.

С оглед изложеното в исковата молба, се прави искане ответникът да бъде осъден да заплати на ищеца суми, както следва: наем за периода от м. декември 2021 г. до 18.03.2022 г. в общ размер на 24 491.24 лева с включен ДДС; такса битови отпадъци за периода от 01.01.2022 г. до 18.03.2022 г. в общ размер от 619.51 лева; договорна неустойка за забава в общ размер на 1 344.35 лева, както и лихва за забава върху задълженията за наем и такса битови отпадъци от датата на завеждане на исковата молба, до окончателното им плащане.

Препис от исковата молба е връчен на ответника, като в законоустановения едномесечен срок е постъпил писмен отговор, с който предявените искове се оспорват изцяло. Твърди се, че за процесния период се дължи месечен наем, но в размер на 1000 лева по силата на чл. 2 от Анекс № 3. Ответникът сочи, че наемните вноски за месеците декември 2021 г. и януари 2022 г. са заплатени.

На следващо място, се сочи, че договърът за наем е прекратен, но не поради неизправност на ответното дружество, а поради неправомерното прекратяване на договора от страна на ищеца.

Оспорва се претенцията за заплащане на такса битови отпадъци, като в тази насока ищецът не ангажира каквито и да било доказателства, както за дължимостта им, така и че са заплащани. Претенцията за неустойка, също се оспорва като се правят възражения за

погасяването ѝ по давност за април 2019 г., май 2019 г. и юни 2019 г.

Твърди се, че ответникът е заплатил депозит по договора в размер на 8026.73 лв., който е задържан неправомерно от страна на ищеца.

При условията на евентуалност, се прави възражение за прихващане със заплатената сума за депозит съгласно чл. 4.06 от договора за наем в размер на 8 026.73 лева.

В съдебно заседание на 23.01.2023 г. е допуснато изменение на размера на предявения иск за неустойка – от 1 344.35 лева на 1 652.78 лева.

В съдебно заседание на 12.06.2023 г. ищецът, редовно призован, се представлява от адв. Н. – процесуален представител. В хода по същество последната заявява, че поддържа исковата молба по съображенията, изложени в нея, доразвити в писмени защиты.

Ответникът се представлява от пълномощника си – адв. А., който оспорва предявените искове по основание и размер по подробно изложени доводи, също доразвити в писмени бележки.

По делото са събрани писмени доказателства, допусната е и е назначена съдебно-счетоводна експертиза, като впоследствие на вещото лице е поставена и допълнителна задача.

Въз основа на събраните по делото доказателства и като взе предвид становищата и доводите на страните, съдът намира за установено следното от фактическа страна:

Не се спори между страните, че същите са се намирали във валидно облигационно правоотношение, по силата на сключен Договор за наем от 23.04.2012 г. /на л. 14 - л. 17 от делото/, като впоследствие към Договора са подписани и три анекса /на л. 19 – на л. 21 от делото/. Не е спорно и обстоятелството, че ищецът е собственик на описаните в исковата молба недвижими имоти, които са предоставени за ползване на ответника.

С Анекс № 1/16.12.2015 г. /на л. 19 от делото/ е уговорено, че месечната наемна цена се изменя от 3 420 на EUR 3 200, считано от 01.01.2016 г., както и срокът за плащане на наема от 15-то на 10-то число на текущия месец.

На 01.04.2020 г. между ищеца и ответника е подписан Анекс № 2 към Договора за наем /на л. 20 от делото/, по силата на който страните са се споразумели наемателят да не заплаща месечна наемна вноска за месеците април и май през 2020-та година, а месечната наемна цена за месеците юни, юли, август, септември и октомври 2020 г., да бъде в размер на 2 376 евро без ДДС. Страните са договорили месечна наемна цена за месеците ноември и декември 2020 г. и януари, февруари, март, април и май 2021 г. да бъде в размер на 3 000 евро без ДДС.

На 21.12.2020 г. между страните е сключен Анекс № 3 /на л. 21 от делото/, по силата на който страните се договорили, че наемателят се освобождава от плащането на наемна цена за периода от 28.10.2020 г. до 21.12.2020 г., поради въведени временни противоепидемични мерки със Заповед № РД-01-677/25.11.2020 г. на Министъра на здравеопазването на Република България, касаещи преустановяване на присъствените групови занятия в езикови центрове, образователни центрове и други обучителни центрове и школи, както и че след 21.12.2020 г., в периодите на действие на временни ограничителни мерки, касаещи преустановяване на присъствените групови занятия в езикови центрове, месечната наемна цена, която наемателят се задължава да заплаща на наемодателя е в размер на 1000 лева без ДДС.

Между страните не се спори, че наетите имоти са освободени от наемателя /ответното дружество/ на 18.03.2022 г. /приемо-предавателен протокол на л. 42 – л. 43 от делото/.

Като доказателство по делото е прието Писмо от Столичната регионална здравна инспекция /СРЗИ/ до Изпълнителния директор на ищцовото дружество /на л. 23 – л. 24 от делото и запитване на л. 25 от делото/, в което е посочено, че със Заповед № РД-01-

973/26.11.2021 г., изменена със Заповед № РД-01-991/02.12.2021 г. на Министъра на здравеопазването, са въведени временни противоепидемични мерки на територията на страната, считано от 01.12.2021 г. до 31.03.2022 г., като съгласно т. I.6 от цитираната заповед, се преустановява провеждането на присъствени групови занятия за възрастни в езикови центрове, образователни центрове и други обучителни центрове и школи.

В заключението по допуснатата и назначена съдебно-счетоводна експертиза, прието от съда /на л. 119 – л. 126 от делото/, вещото лице е достигнало до следните изводи: размерът на неизплатените наемни вноски до датата на прекратяване на договора за наем – 18.03.2022 г., е 24 491.24 лева Общия размер на дължимата неустойка по просрочените фактури, издадени след 08.04.2019 г., е 1 533.87 лева. Тези изводи вещото лице е направило на база счетоводните данни, предоставени от ищцовото дружество.

Допуснатата и назначена е и допълнителна задача към съдебно-счетоводната експертиза, в заключението по която, прието от съда /на л. 155 – л. 157 от делото/, вещото лице е изчислило, че дължимата от ответника такса „Битови отпадъци“ за периода от 01.01.2022 г. до 18.03.2022 г., е в размер на 619.51 лева.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът достига до следните правни изводи:

По предявения иск с правно основание чл. 232, ал. 2 от ЗЗД във вр. с чл. 286 от ТЗ във вр. с чл. 79 от ЗЗД:

Съдът счита, с оглед събраните по делото доказателства и разпределената на страните доказателствена тежест, че предявеният иск за сумата от 24 491.24 лева, представляваща неплатени наемни вноски за периода от м. декември 2021 г. до 18.03.2022 г., се явява частично основателен и доказан, по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 2 от подписания между страните на 21.12.2020 г. Анекс № 3 към договора за наем, в периодите на действие на временни ограничителни мерки, касаещи преустановяване на присъствените групови занятия в езикови центрове, образователни центрове и други обучителни центрове и школи, месечната наемна цена, дължима за отдадените под наем недвижими имоти, предмет на договора за наем, която наемателят се задължава да заплаща на наемодателя, е в размер на 1000.00 лв. без включен ДДС. Съдът не споделя доводите на ищеца, че действието на тази клауза се ограничава от действието на чл. 4 от анекса /съгласно която разпоредба, считано от 01.01.2021 г. наемателят дължи месечна наемна цена в размер на 3 200.00 евро без ДДС/, доколкото, ако се приемат тези доводи, включването на чл. 2 от анекса би било изцяло безпредметно и нелогично, от една страна, а от друга – от събраните по делото доказателства се установява по безспорен начин, че ищецът се е съобразявал с приложимостта на тази уговорка и между страните не е имало никакви противоречия по тълкуването и прилагането ѝ.

Аргументи:

Видно от Становище от 15.10.2021 г. на ответника /на л. 78 от делото/ и от Фактури №№ 134/01.10.2021 г. /на л. 80 от делото/ и № 134/19.10.2021 г. /на л. 68 от делото/, ищецът е преработил фактурата за месечен наем за м. октомври 2021 г. от дължима месечна наемна цена 6 258.66 лева на 3 205.07 лева съгласно чл. 2 от Анекс № 3. Ответното дружество е заплатило тази наемна цена /платежно нареждане на л. 69 от делото/. На следващо място, за м. ноември 2021 г. ищецът е издал фактура за месечен наем в размер на 1 000.00 лева без ДДС и за м. декември 2021 г. е издал отново фактура за месечен наем в размер на 1 000.00 лева без ДДС. Т.е., между страните не е имало спор, че за посочените периоди, дължимата месечна наемна цена е била именно тази съгласно чл. 2 от Анекс № 3. Затова и ответното дружество е заплатило за м. декември и м. януари 2022 г. месечна наемна цена в този размер, видно от платежните нареждания на л. 75 и л. 76 от делото/.

Както бе посочено и по-горе, със Заповед № РД-01-973/26.11.2021 г. /на л. 46 – л. 50

от делото/, изменена със Заповед № РД-01-991/02.12.2021 г. на Министъра на здравеопазването, са въведени временни противоепидемични мерки на територията на страната, считано от 01.12.2021 г. до 31.03.2022 г., като съгласно т. I.6 от цитираната заповед, се преустановява провеждането на присъствени групови занятия за възрастни в езикови центрове, образователни центрове и други обучителни центрове и школи.

С оглед посоченото, съдът достига до извода, че за процесния период, през който са действали цитираните противоепидемични мерки, касаещи преустановяването на провеждането на присъствени групови занятия за възрастни в езикови центрове, образователни центрове и други обучителни центрове и школи и с оглед извършваните от ищеца фактически и правни действия, между страните е действала клаузата на чл. 2 от Анекс № 3 към договора, респ. дължимият месечен наем е бил в размер на 1 000.00 лева без ДДС. Този извод не може да се опровергае от тезата на ищеца, че съгласно заповедите установените забрани би могло да не се прилагат при съответни условия и да се извършва дейност в пълен обем, доколкото ответното дружество като работодател няма правомощията да задължи служителите си да се ваксинират, респ. да се подлагат ежедневно на тестове, както и не може да изисква това от обучаващите си. Не може да се опровергае изводът и от заключението от извършената съдебно-счетоводна експертиза, което не следва да се кредитира, доколкото същото е изготвено единствено на базата на представените счетоводни данни от ищеца.

С оглед изложеното, съдът достига до извода, че предявеният иск за неплатени наемни вноски следва да бъде уважен за сумата от 1 858.10 лева с ДДС, представляваща, както следва: 1 200.00 лева /с ДДС/ - неплатена месечна наемна цена за м. февруари 2022 г. и 658.10 лева – неплатена месечна наемна цена за периода от 01.03.2022 г. до 18.03.2022 г. За разликата до предявения размер – 24 491.24 лева, искът следва да бъде отхвърлен. Върху сумата от 1 858.10 лева следва да бъде присъдена и законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба, до окончателното изплащане.

По иска за заплащане на Такса „Битови отпадъци“ за периода от 01.01.2022 г. до 18.03.2022 г.:

Съгласно чл. 6.05 от договора за наем, наемателят се задължава да заплаща половината от дължимата такса „Смет“ по отношение на наетите недвижими имоти. Видно от Писмо изх. № 3845/17.03.2022 г. /на л. 41 от делото/, ответникът е приел представените данни за Такса „Битови отпадъци“ и се е задължил да заплати дължимите суми пропорционално за периода 01.01.2022 г. – 18.03.2022 г. Съгласно заключението по допълнителната задача към съдебно-счетоводната експертиза, дължимата от ответника такса „Битови отпадъци“ за периода от 01.01.2022 г. до 18.03.2022 г., е в размер на 619.51 лева. Ответникът не е представил доказателства за заплащането на тази сума, поради което, предвид изложеното по-горе, искът се явява изцяло основателен и следва да бъде уважен за предявения размер. Върху сумата от 619.51 лева следва да бъде присъдена и законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба, до окончателното изплащане.

По отношение на дължимите неустойки за при плащането на наема:

Съгласно чл. 10.02 от договора за наем, в случаите по чл. 10.01, т. “i” от договора за наем, наемателят дължи на наемодателя неустойка в размер на 0.1 % /нула цяло и една десета процента/ от дължимата сума за всеки ден от забавата, но за не повече от 30 дни.

Съдът счита, че този иск е основателен за сумата от 1 356.02 лева – дължима неустойка, изчислена от вещото лице-счетоводител за периода по издадените фактури от 01.04.2019 г. до 11.01.2022 г., като за разликата до предявения размер /след допуснатото изменение на иска/ - 1 652.78 лева, следва да бъде отхвърлен, тъй като по последните две фактури – от 22.02.2022 г. и от 08.03.2022 г., размерът на неустойката не е изчислен върху възприетата от съда главница от 1 200.00 лева месечен наем /с ДДС/, а върху главница от 3 200.00 евро, респ. този размер не е доказан. Съдът не възприема доводите на ответника за

изтекла погасителна давност съгласно чл. 111, б. „б“ от ЗЗД за дължимите неустойки за месеците април, май и юни на 2019 г., тъй като фактурата с дължимите неустойки за просрочие е предявена на ответника през м. март 2022 г. /на л. 31 от делото/, респ. с действията си ищецът е прекъснал давността.

По възражението за прихващане:

Съгласно чл. 4.06 от договора, в деня на подписване на същия, наемателят заплаща на наемодателя освен сумата по чл. 4.04 /авансово 2 месечни наемни вноски/, депозит в размер на наемната цена за един месец с начислен ДДС. Като доказателство по делото е приета Фактура № 18/23.04.2012 г. /на л. 66 от делото/, видно от която ответното дружество е заплатило на ищеца посочения депозит – обстоятелство, което не се оспорва от ищцовото дружество. Според чл. 12.02 от договора за наем, при прекратяване действието на договора по вина на наемателя, наемодателят задържа депозита като неустойка по чл. 12.01, т. „v“ от договора, съгласно която разпоредба, договорът може да бъде прекратен едностранно от изправната страна в случай на неизпълнение на задължения от насрещната страна по договора, след отправяне на 14-дневно писмено предизвестие до последната в посочения смисъл. В този случай виновната страна дължи на изправната неустойка в размер на наемната цена за един месец.

В случая, от събраните по делото доказателства, вкл. и заключението от извършената съдебно-счетоводна експертиза, което съдът кредитира изцяло в тази му част /относно закъсненията в заплащането на наемите вноски/, според съда по безспорен начин се установява, че ответното дружество не е изпълнявало задълженията си по договора, като не е заплащало в уговорените срокове дължимите наемни цени. Независимо, че ответникът е отправил покана до наемодателя за предаване на имота и прекратяване на наемното правоотношение, съдът приема, че договорът е прекратен по вина на наемателя, респ. ищцовото дружество има право да задържи депозита като неустойка по чл. 12.01, т. „v“ от договора. Затова възражението за прихващане със заплатената сума за депозит, е неоснователно и не следва да бъде извършвано прихващане на дължимите от ответника суми със сумата по внесения депозит.

По разноските:

Ищецът е сторил разноски в общ размер на 3 075.83 лева, от които: 1 083.43 лева – за внесена държавна такса /платежно нареждане на л. 58 от делото/; 200.00 лева – депозит за съдебно-счетоводната експертиза /платежно нареждане на л. 102 от делото/; 1 500.00 лева – заплатено адвокатско възнаграждение /платежно нареждане на л. 163 от делото/; 12.40 лева – довносяне на държавна такса /платежно нареждане на л. 129 от делото/; 180.00 лева – доплащане за експертизата /платежно нареждане на л. 144 от делото/ и 100.00 лева – депозит по допълнителната задача към експертизата /платежно нареждане на л. 148 от делото/.

Ответникът претендира разноски в размер на 3 319.69 лева с ДДС за заплатено адвокатско възнаграждение. Представил е договор за правна помощ /на л. 166 – л. 167 от делото/, с който е уговорен горепосочения размер на адвокатското възнаграждение без ДДС, но по делото е налице доказателство за заплащането единствено на сумата от 1 000.00 лева /извлечение от сметка на л. 168 от делото/, поради което съдът приема, че сторените разноски са в размер на 1 000.00 лева.

Предвид изхода от спора, ответникът дължи на ищеца разноски в размер на 440.58 лева, изчислен съобразно уважените размери на исквете. От своя страна, ищецът дължи на ответника разноски, изчислени върху отхвърлените размери на исквете – 856.76 лева, или след съдебна компенсация, като краен резултат ищецът следва да заплати на ответника сумата от 416.18 лева, представляваща разноски по компенсация.

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Александър Бизнес Център-АВС” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, ул. „Васил Априлов” № 23, ет. 1, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200857568, представлявано от управителя А. Г. А., да заплати на **„ЕС 314” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица”, ул. „Твърдишки проход” № 27, ет. 2, офиси 6, 7 и 8, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200755289, представлявано от Изпълнителния директор Х. И. И., сумата от **1 858.10 /хиляда осемстотин петдесет и осем лева и десет стотинки/ лева**, представляваща неплатени месечни наемни вноски за м. февруари 2022 г. и за периода от 01.03.2022 г. до 18.03.2022 г. по Договор за наем, сключен на 23.04.2012 г., **ведно със законната лихва** върху горепосочената сума, считано от датата на подаване на исковата молба – **29.06.2022 г., до окончателното изплащане**, като за разликата до предявения размер – **24 491.24 лева, ОТХВЪРЛЯ иска като НЕОСНОВАТЕЛЕН.**

ОСЪЖДА „Александър Бизнес Център-АВС” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, ул. „Васил Априлов” № 23, ет. 1, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200857568, представлявано от управителя А. Г. А., да заплати на **„ЕС 314” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица”, ул. „Твърдишки проход” № 27, ет. 2, офиси 6, 7 и 8, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200755289, представлявано от Изпълнителния директор Х. И. И., сумата от **619.51 /шестстотин и деветнадесет лева и петдесет и една стотинки/ лева**, представляваща неплатени задължение за Такса „битови отпадъци за периода от 01.01.2022 г. до 18.03.2022 г. съгласно Договор за наем, сключен на 23.04.2012 г.; **ведно със законната лихва** върху горепосочената сума, считано от датата на подаване на исковата молба – **29.06.2022 г., до окончателното изплащане.**

ОСЪЖДА „Александър Бизнес Център-АВС” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, ул. „Васил Априлов” № 23, ет. 1, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията, с ЕИК 200857568, представлявано от управителя А. Г. А., да заплати на **„ЕС 314” ЕАД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица”, ул. „Твърдишки проход” № 27, ет. 2, офиси 6, 7 и 8, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200755289, представлявано от Изпълнителния директор Х. И. И., сумата от **1 356.02 /хиляда триста петдесет и шест лева и две стотинки/ лева**, представляваща договорна неустойка за забава, изчислена върху издадените фактури за заплащане на наемните вноски за периода м. април 2019 г. – м. януари 2022 г., като за разликата до предявения размер – **1 652.78 лева, ОТХВЪРЛЯ иска като НЕОСНОВАТЕЛЕН.**

ОСЪЖДА „ЕС 314” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица”, ул. „Твърдишки проход” № 27, ет. 2, офиси 6, 7 и 8, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200755289, представлявано от Изпълнителния директор Х. И. И., да заплати на **„Александър Бизнес Център-АВС” ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Благоевград, ул. „Васил Априлов” № 23, ет. 1, вписано в Търговски регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 200857568,

представлявано от управителя А. Г. А., сумата от **416.18 /четиристотин и шестнадесет лева и осемнадесет стотинки/ лева**, представляваща разноски по компенсация.

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

Препис от Решението да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Благоевград: _____