

# РЕШЕНИЕ

№ 514

гр. Ловеч, 17.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ЛОВЕЧ, VI СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и шести октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **НАТАЛИЯ С. РАЙКОВА**  
**АТАНАСОВА**

при участието на секретаря **ИВАНКА СТ. ВЪЛЧЕВА**  
като разглежда докладваното от **НАТАЛИЯ С. РАЙКОВА АТАНАСОВА**  
Гражданско дело № 20234310100844 по описа за 2023 година

Обективно съединени искове с правно основание чл.232, ал.2 и чл.86, ал.1 от ЗЗД за заплащане общо на сумата 9 500 лева.

Ищецът Д. Ц. Г. от гр.\*\*\*\*\* действащ чрез процесуалния си представител адв.В. Г. от АК-гр.Велико Търново предявява настоящата искова молба против ответницата К. П. К. от гр.Ловеч с посочено правно основание чл.124 от ГПК във връзка с чл.232, ал.2, пр.1, чл.86 от ЗЗД.

Като обстоятелства и факти въз основа на които се основава исковата му претенция твърди, че на 01.10.2018 год. е подписан писмен договор за наем между Д. Ц. Г., ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр.\*\*\*\*\*, като наемодател на собственият му недвижим имот, а именно : \*\*\*\*\* и К. П. К., ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр.\*\*\*\*\*, като наемател. Договорът е сключен за срок от една година, считано от 03.10.2018 год., с уговорен месечен наем от 550 лева, като след изтичане на уговорения срок на договора, ответницата е продължила да ползва имота по договора за наем, продължила е да плаща наемната цена по банкова сметка и в брой, като ищецът не се е противопоставил на това ползване и се приема от страните, че процесният договор за наем се е трансформирал съобразно разпоредбата на чл.236, ал.1 от ЗЗД в такъв за неопределен срок. Наемната цена на процесния имот е намалявана от ищеца два пъти. Първо от м.януари 2020 год. ищецът намалява наемната цена на имота от 550 лева на 530 лева и следва ново намаляване от м.януари 2021 год. до освобождаването на имота през м.октомври 2022 год. от 530 лева на 500 лева. В началото на м.октомври 2022 год. ответницата уведомява ищеца, че освобождава имота. В средата на м. октомври 2022 год. дъщерята на ответницата Десислава Медиянова Иванова предава на ищеца ключовете на имота.

Пояснява, че за периода от м.май 2019 год. до м.октомври 2022 год. ответницата има неплатени наемни вноски за ползвания от нея недвижим имот по процесния договор. Същата е започнала да забавя плащането на месечните вноски от м.април 2020 год., видно от приложеното извлечение от банковата сметка на ищеца. През процесния период плащанията са били нерегулярни, частични, някои по банкова сметка, а други в брой. Забавените вноски са послужили за погасяване на най-старото задължение на ответницата. Предвид горното ищецът търси 19 /деветнадесет/ неплатени наемни вноски за процесния имот от м.март 2021 год. до м.септември 2022 год. включително в размер на 9 500 /девет хиляди и петстотин лева/.

Заявява, че са правени многократни опити за доброволно уреждане на отношенията между страните. Дори

се наложило ангажирането на адвокат за изготвяне на покана за извънсъдебно връчване чрез услугите на Частен съдебен изпълнител /ЧСИ/. Същата е връчена при отказ съгласно чл.44, ал.1, изр. предпоследно и последно от ГПК.

Ищецът моли да бъдат призовани на съд с ответницата и като се убеди в основателността на претенциите му, да осъди К. П. К., ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр.\*\*\*\*\* да заплати на Д. Ц. Г., ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр.\*\*\*\*\* сумата 9 500 /девет хиляди и петстотин лева/, представляваща главница, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на подаването на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

Претендира разноски, като платено адвокатско възнаграждение и такси за настоящото гражданско дело.

В законният срок по чл.131, ал.1 от ГПК, отговор по делото не е постъпил своевременно. Относно депозирания с вх.№6995/26.07.2023 год. от К. К., чрез нейния пълномощник адв.Р. М. съдът не го кредитира като подаден в преклузивния срок, за което съобрази и дадените писмени обяснения от \*\*\*\*\* призовкар при ОС-гр.Ловеч, че датата посочена в призовката до ответницата е вярна. Лицето е приело документа в съда.

Пред настоящата инстанция ищецът, редовно призован, не се явява лично. Представлява се от пълномощника си адв.В. Г., която поддържа исковата претенция и уточнява, че на доверителя ѝ не са заплащани всички дължими суми от 01.10.2018 год. до освобождаване на имота през м.октомври 2022 год. Ответницата е плащала на трето лице по 300 лева, като на основание чл.75 от ЗЗД, ищецът потвърждава, че тези суми частично погасяват задължението за плащане на наема на посочените месеци. Счита за важно да отбележи, че към момента ответната страна не представя никакви доказателства за това плащане, тъй като е можела да се позове на текста на чл.77 от ЗЗД и да го извърши по банкова сметка на ищеца. При това положение, от името на доверителя си, претендира 14 неплатени вноски.

По молба на адв.В. Г., съдът на основание чл.214, ал.1 от ГПК, е допуснал изменение на обективно съединения иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД - намаление със сумата 2 500 лева или вместо за сумата 9 500 лева главница, съдът да се счита сезиран със сума в размер на 7 000 лева, представляваща 14 неплатени наемни вноски за процесният имот за период от м.август 2021 год. до м.октомври 2022 год. включително, ведно със законната лихва върху тази сума, начиная от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане.

Ответницата, редовно призована, се явява лично само в първото по делото заседание. Представлява се от пълномощника си адв.Р. М., който от името на доверителката си поддържа отговора на исковата молба. Заявява, че доверителката му е направила не само частични плащания, а напълно е платила сумите. Счита, че сумата от 7 000 лева е платена и е недължима. Всички суми, произтичащи от договора за наем са платени както на наемодателя, така и на неговия внук, като плащането е направено в срока на договора. Плащания извън наемния период няма. Твърденията на ищеца за извършени частични и/или забавени плащания не са установени при условията на пълно и главно доказване. Акцентира и на това, че не е посочен конкретен месец, за който не е извършено частично и/или забавено плащане, а общ период, различен от процесния, поради което е налице обективна невъзможност да се установи твърдението за извършено погасяване на стари задължения при условията на чл.76 от ЗЗД. В този смисъл моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявените искове и да присъди на доверителката му направените по делото разноски, съобразно представения по делото списък на разноските по чл.80 от ГПК.

Настоящият съдебен състав като прецени събраните по делото писмени доказателства и доводите на процесуалните представители на страните, поотделно и в тяхната съвкупност, взаимна връзка и обусловеност, по вътрешно убеждение, на основание чл.12 от ГПК, и съобразно нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, приема за установени следните факти :

Безспорно по делото е, че на 01.10.2018 год. в гр.София, е сключен договор за наем между Д. Ц. Г., като наемодател и К. П. К., като наемател, със следния предмет, видно от чл.1.1 на същия : Наемодателят отдава на наемателя за временно и възмездно ползване следния свой собствен недвижим имот, а именно : Апартамент, находящ се в гр.\*\*\*\*\*. Имотът е предаден във вида и състоянието, в което се намира към подписването на приемо-предавателен протокол, подписан от двете страни в момента на влизане във владение. Предназначението на имота е да се използва за жилищни нужди, като промяна на функционалното му предназначение става само в съответствие със законовите разпоредби и писменото съгласие на наемодателя. Договорът е сключен за срок от

една година, считано от 03.10.2018 год., според чл.2.1, като видно от чл.2.2 срокът на договора може да бъде продължен по взаимно писмено споразумение между страните. Постигната е договореност между наемодателя и наемателя, видно от чл.3.1 на договора, месечната наемна цена да бъде в размер на 550 лева, като към момента на подписване на договора, наемателят се е задължил да плати сумата от 550 лева, като по този начин наемателят заплаща на наемодателя наем за периода от 03.10.2018 год. до 03.11.2018 год. Според чл.3.3 всяко следващо плащане ще се извършва от пето до десето число на съответния месец за съответния период, в брой или по банкова сметка на наемодателя. Съгласно чл.3.4 при подписване на настоящия договор наемателят заплаща на наемодателя депозит в размер на 550 лева, който се съхранява от наемодателя за срока на договора. Депозитът не служи като последен месечен наем, а само като гаранция за изпълнение на задълженията на наемателя и се възстановява от наемодателя след прекратяване на настоящия договор. Наемодателят има право да прихване от депозита дължимите от наемателя суми за неизплатени консумативни разходи или за възстановяване на щети, констатирани при подписване на Приемо-предавателен протокол. В чл.4 на договора са посочени какви са правата и задълженията на наемодателя, като най-същественото е визирано в чл.4.1, а именно : Да предаде имотът във вида и състоянието, в което са намира към подписването на приемно-предавателен протокол, подписан от двете страни в момента на влизане във владение; да предаде имота с изплатени консумативни разходи /ел.енергия, вода, отопление и други/. Наемодателят, видно от чл.4.4. има право да получава месечния наем в размер и срок, определени в договора.

Правата и задълженията на наемателя са изброени в чл.5, като е договорено той да ползва имота с грижата на добър стопанин; да заплаща наема в размер и срок, съгласно уговореното в настоящия договор /чл.5.2/.

Сключеният между страните договор може да бъде прекратен с изтичане на договорения срок; по взаимно съгласие на двете страни; при неизпълнение на задълженията по настоящия договор изправната страна има право да прекрати договора едностранно /чл.6.3/, а също и с едномесечно писмено предизвестие на една от страните.

Постигната е договореност, видно от чл.7.1, при забава плащането на договорения наем наемателят дължи на наемодателя обезщетение в размер на 0,5% от месечния наем за всеки просрочен ден, платима заедно с наема за текущия месец, но не по-късно от 30 дни след крайната дата за плащане, след което наемодателят има право да прекрати договора незабавно и да задържи депозита в размер на 550 лева.

С приемо-предавателен протокол от 01.10.2018 год. е описано какво има в стаите на апартамента, както и какви са отчетените стойности на потребената студена и топла вода, към ток и топлинна енергия към 03.10.2018 год. Приемо-предавателният протокол е подписан от страните по договора за наем – наемодател и наемател.

Като доказателство по делото са представени извлечения от разплащателна сметка с титуляр Д. Ц. Г. в „Юробанк България“ АД, по която ответницата К. П. К. е правила плащане в размер на сумата 530 лева на 16.01.2020 год., на 18.02.2020 год., на 20.03.2020 год., на 11.05.2020 год. Превод на стойност 500 лева ответницата е направила на следните дати : 23.11.2020 год.; 21.01.2021 год.; 23.03.2021 год.; 12.05.2021 год.; 18.04.2022 год.; 18.05.2022 год.; 17.06.2022 год.; 02.08.2022 год. Като основание за извършените преводи на цитираните по-горе дати в извлеченията е посочено – захранване на сметка, доплащане. На 24.08.2022 год. е извършен превод на разплащателната сметка на ищеца от „Кремсон“ ЕООД в размер на сумата 550 лева, представляваща захранване на сметка, доплащане за м.ноември. Последният превод е на стойност 700 лева, извършен от К. П. К. на 11.10.2022 год.

До К. П. К., чрез ЧСИ Велислав Петров, с рег.№879, район на действие ОС-гр.Ловеч е изпратена покана от Д. Ц. Г., в качеството му на наемодател на собствения си апартамент в гр.\*\*\*\*\* по Договор за наем от 01.10.2018 год., чрез адв.В. Г. от АК-гр.\*\*\*\*\* с която я уведомява, че има неплатени наемни вноски и разходи за отопление за ползвания от нея недвижим имот за периода от м.май 2019 год. до м.октомври 2022 год. В поканата са изброени неплатените наемни вноски, съгласно чл.3.2 от договора за 2020 год., а именно : за месеците април, юни, юли, август, септември и декември по 530 лева в общ размер – 3 710 лева; за 2021 год. за месеците февруари, юни и юли по 500 лева в общ размер 1 500 лева и за 2022 година за месеците юли и септември по 500 лева – общ размер 1 000 лева. Общата сума за неплатени наемни вноски възлиза в размер са сумата 6 210 лева.

Също така К. П. К. дължи незаплатени разходи за отопление, свързани с обикновеното ползване на посочения по-горе имот, съгласно чл.5, ал.3 от Договора за наем от 01.10.2018 год. на Апартамент в гр.\*\*\*\*\* като за доставената, но незаплатена топлинна енергия „Топлофикация София“ ЕАД, ЕИК : 831609046 се е снабдила със Заповед за изпълнение №1106/17.11.2022 год. за сумата от 2 110,25 лева за периода от м.май 2019

год. до м.април 2021 год. за топлоснабден имот, находящ се в гр.\*\*\*\*\* аб.№408609. Посочената по-горе сума е погасена от Д. Ц. Г. с Преводно нареждане за кредитен превод от 24.11.2022 год. по банковата сметка на „Топлофикация София“ЕАД. За ползваната от ответницата топлинна енергия за периода м.май 2021 год. до м.октомври 2022 год. ищецът е платил на „Топлофикация София“ЕАД още 2 081,96 лева на аб.№408609 на 20.01.2023 год. чрез бордеро №5670495.

След многократните опити на ищеца да се свърже с ответницата за доброволно уреждане на отношенията се е наложило да ангажира услугите на адвокат за изготвяне на настоящата покана – 200 лева и ЧСИ за връчване на настоящата покана – 48 лева.

Предвид гореизложеното, ищецът е приканил ответницата в 14-дневен срок от получаването на настоящата покана доброволно да погаси задължението си в пълен размер от 10 402,21 лева по банковата му сметка в „Юробанк България“АД, с титуляр Д. Ц. Г., като при неизпълнение в посочения срок ищецът е посочил, че ще пристъпи към събиране на вземането си по реда на ГПК, като инициира срещу нея процедура по тяхното принудително събиране по предвидения в закона ред, за което ще се начислят допълнителни такси и разноски като държавна такса за гражданско дело, воденето на свидетели и експертизи, адвокатско възнаграждение – за гражданското и изпълнителното дело, такси и разноски на ЧСИ и други.

Поканата до К. П. К. е връчена при условията на отказ, видно от придружително писмо изх. №06930/13.03.2023 год. на ЧСИ Велислав Петров, рег.№879, район на действие – ОС-гр.Ловеч. Лицето е открито по месторабота в с.Лесидрен, Област-гр.Ловеч.

Това връчване е дало основание на ЧСИ Велислав Петров, рег.№879, район на действие – ОС-гр.Ловеч да счете за редовно връчена поканата до К. П. К. за неплатени наемни вноски и разходи за периода от м.май 2019 год. до м.октомври 2022 год. по Договор за наем от 01.10.2018 год. на апартамент в гр.\*\*\*\*\* видно от Протокол от 06.04.2023 год.

***По обективно съединения иск с правно основание чл. 232, ал.2 от ЗЗД.***

При наличието на така установената фактическа обстановка съдът приема, че между страните е възникнало облигационно правоотношение, произтичащо от сключен между тях договор за наем на недвижим имот, представляващ : Апартамент в гр.\*\*\*\*\* за срок от една година, считано от 03.10.2018 год., т.е. до 03.10.2019 год.

Съгласно чл.228 от ЗЗД с договора за наем се поражда задължение за наемодателя да предостави на наемателя наетата вещ за временно ползване, а за наемателя да плати уговорената наемна цена и разходите, свързани с ползването на наетия имот /чл.232, ал.2 от ЗЗД/. По правната си същност договорът за наем е консенсуален и се счита за сключен с постигането на съгласие между страните по него наемодател и наемател. Предаването на наетата вещ не е елемент от сключването на договора, а е задължение по изпълнението му.

За да се приеме за основателен иска по чл.232, ал.2 от ЗЗД е необходимо да се докаже от ищцовата страна при условията на пълно и главно доказване, че е налице валидно сключен договор за наем, с твърдените уговорки, досежно срок, наемна цена, падеж, че е изпълнил задълженията си по договора, както и да докаже размера и изискуемостта на вземането си.

В тежест на ответника е да установи, че е заплатил наемната цена за срока на ползване или правопогасяващи отговорността му факти. В конкретният казус и при извършеното разпределение на доказателствената тежест в съдебно заседание на 26.10.2023 год. съдът приема, че наемодателят е изпълнил своето насрещно задължение по чл.4.1 на договора да предаде имотът във вида и състоянието, в което се намира към подписването на приемо-предавателен протокол, подписан от двете страни в момента на влизане във владение за срок от една година. Съдът приема, че договорът за наем от 01.10.2018 год., на който ищеца се позовава, за да претендира вземане спрямо ответницата е валиден и съдържа изискуемите се от закона реквизити и уговорки, свързани с неговия предмет, срок на действие, цена, права и задължения на страните, както и начините за неговото прекратяване и дължимите неустойки и обезщетения от страна на наемателя при забава на плащането на договорения наем.

При така възникналите между страните облигационни отношения според съда ответницата в качеството й на наемател на имота не е изпълнила насрещните си задължения по чл.5.2 и чл.5.3 на договора за наем от 01.10.2018 год., тъй като не е заплатила договорената в чл.3.1 месечна наемна цена, в срока по чл.3.3 и по начина

който са се договорили страните – в брой или по банкова сметка на наемодателя, включително и разходите за доставената ѝ в наестия от нея апартамент топлинна енергия за периода от м.май 2019 год. до м.април 2021 год. и м.май 2021 год. до м.октомври 2022 год., с което се явява неизправна страна.

Действително като доказателство по делото са представени извлечения от разплащателната сметка на името на ищеца Д. Ц. Г., от които се установява безспорно, че ответницата като наемател е заплащала по тази сметка сума в размер на 500 лева за 2021 год., но съдът констатира, че това е ставало нерегулярно, тъй като има директен превод на сума през м.януари, следващата вноска е през м.март и м.май 2021 год. и следващият ѝ превод е едва на 18.04.2022 год. Това показва, че тя не е спазвала постигнатите между страните договорености, а всеки договор има силата на закон за тези, които са ги сключили /чл.20а от ЗЗД/. Относно наведените от процесуалния ѝ представител твърдения, че доверителката му е изпълнявала задължението си за заплащане на наемната цена в брой на наемодателя си, съдът е длъжен да поясни, че в тази хипотеза същата е имала право да изиска от получателя на плащането да състави и подпише разписки за предадените му суми, съгласно разпоредбата на чл.77, ал.1 от ЗЗД, съгласно която при изпълнението длъжникът може да поиска от кредитора разписка. В случая и с оглед недопустимостта на свидетелски показания за обстоятелствата по погасяването на установено в писмен договор задължение за плащане на конкретно парично вземане предвид липсата на съгласие за това на насрещната страна /чл.164, ал.1, т.4 във връзка с ал.2 от ГПК/ и липсата на писмен документ, който да установява погасяване на това задължение на ответницата, следва да се приеме, че претенцията на ищеца против ответницата по предявения от него осъдителен иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД е основателна и доказана.

Не могат да бъдат споделени възраженията на ответната страна по първоначалния иск, че неизпълнението на задължението на наемодателя да издаде разписка за получените в брой суми за наемната цена не може да се ползва в защита на тезата му за липса на плащане, както и че само по себе си, изявлението на ищеца за неизпълнение на задълженията на наемателя, не можело да се ползва като доказателство за тези факти. В тази връзка следва да бъде посочено, че длъжникът е този, който е имал право и е следвало да поиска да му бъде издадена разписка за заплатената сума при плащанията в брой, каквито се твърди, че частично са били извършени в случая лично на наемодателя или на трето лице. От друга страна, твърденията на ищеца /кредитор по правоотношението/ за неизпълнение на задълженията на наемателя /длъжник/ са твърдения за отрицателен факт, т.е. в тежест на ответницата по предявения иск е да установи погасяване на своето задължение за заплащане на наемната цена съобразно уговореното. Положителният факт на погасяване на вземането на кредитора следва да бъде установено в процеса при условията на пълно и главно доказване, доколкото ответницата е страната, която би черпила благоприятни правни последици от установяването на положителния факт на погасяване на договорното си задължение към кредитора наемодател.

Следователно след като ищеца, чрез пълномощника си доказва спорните факти от значение за решаване на делото и връзките между тях, в съответствие с изискванията на чл.153 от ГПК, съдът намира, че исковата претенция е основателна и доказана, поради което ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищеца сумата 7 000 лева, представляваща 14 неплатени наемни вноски за процесния имот за периода от м.август 2021 год. до м.октомври 2022 год. включително.

***По обективно съединения иск с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД.***

Съдът е сезиран и с акцесорна претенция за заплащане на законна лихва за забава върху главницата, която се явява основателна и доказана, предвид факта, че в конкретния казус е приел, че се касае за неизпълнение на парично задължение, произтичащо от договор за наем, сключен между страните на 01.10.2018 год. В този смисъл след като е уважил главния иск и е осъдил ответницата да заплати на ищеца претендираната сума в размер на 7 000 лева, то тази сума следва да се заплати, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 13.06.2023 год. до окончателното ѝ изплащане.

***По разноските.***

При този изход на процеса ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищеца съдебно-деловодни разноски, възлизащи в размер общо на сумата 1 878 лева, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, съгласно представен списък на разноските по чл.80 от ГПК, включващи 248 лева за извънсъдебно връчване на книжа, 1 250 лева за адвокатско възнаграждение и 380 лева платена по сметка на съда държавна такса.

Водим от горното, съдът

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА К. П. К.**, ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр.\*\*\*\*\* да заплати на **Д. Ц. Г.**, ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр\*\*\*\*\* сумата в размер на **7 000** /седем хиляди/ лева, представляваща 14 неплатени наемни вноски за отдадения ѝ под наем с Договор за наем от 01.10.2018 год. недвижим имот, представляващ Апартамент, находящ се в гр.\*\*\*\*\* за периода от м.август 2021 год. до м.октомври 2022 год. включително, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 13.06.2023 год. до окончателното ѝ изплащане, по предявените от **Д. Ц. Г.**, с горните данни против **К. П. К.**, с горните данни, обективно съединени искове с правно основание чл.232, ал.2 и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

**ОСЪЖДА К. П. К.**, ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр.\*\*\*\*\* да заплати на **Д. Ц. Г.**, ЕГН-\*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес : гр\*\*\*\*\* сумата в размер общо на **1 878** /хиляда осемстотин седемдесет и осем/ лева, представляваща съдебно-деловодни разноски, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, съгласно представен списък на разноските по чл.80 от ГПК, включваща 248 лева за извънсъдебно връчване на книжа, 1 250 лева за адвокатско възнаграждение и 380 лева платена по сметка на съда държавна такса.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред ОС-гр.Ловеч в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**Съдия при Районен съд – Ловеч:** \_\_\_\_\_