

# РЕШЕНИЕ

№ 22

гр. Перник, 19.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК** в публично заседание на двадесет и седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ЛОРА Р. СТЕФАНОВА

при участието на секретаря ИВА Н. ЦВЕТКОВА  
като разгледа докладваното от ЛОРА Р. СТЕФАНОВА Търговско дело № 20231700900040 по описа за 2023 година

За да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 365 – чл. 377 от ГПК.

Предявени са обективно кумулативно съединени искове с правна квалификация чл. 232, ал. 2, във вр. чл. 228 от ЗЗД, във вр. с чл. 8, ал. 4 от ЗОБС и по чл. 86 от ЗЗД.

Съдът е сезиран с искова молба от Община Перник, ЕИК 000386751, със седалище и адрес на управление: гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от кмета – С.И.В. срещу „Ди Мареа“ ЕООД, ЕИК 202656507, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Гевгелийски, бл. 2, ет. 5, вх. Б, ап. 26.

Ищецът твърди, че след проведен публичен търг по реда на ЗОБС и Наредба № 8 за общинското имущество на територията на Община Перник на 15.11.2021 г. е сключил с ответника договор за наем с № 211154С562/15.11.2021г., по силата на който му е предоставил за ползване като хотел-ресторант, за срок от пет години, обект общинска собственост – сграда, представляваща „Почивна станция - Рударци“ със ЗП - 465,00 кв.м. и РЗП - 1395 кв.м, ведно с обзавеждането и оборудването.

Сочи, че с договора, наемателят се е задължил да плаща наемната цена авансово до края на предходния месец, която да се актуализира всяко следващо тримесечие с процента на инфлация за страната по индекса на НСИ, а при забавено плащане - да дължи лихва за забава в размер на законната лихва за страната.

Ищецът твърди, че ответникът не е заплатил нито една наемна цена, поради което му е изпращал напомнителни писма за дължимите суми, както следва: писмо с изх. № 22/ПО-9/13.01.2022 г., писмо с изх. № 76/08.03.2022 г., писмо с изх. № 22/ПО-448/30.09.2022 г. и писмо с изх. № 1117/09.12.2022г. Тъй като въпреки поканите, плащане не е последвало, с писмо, с изх. № 22/ПО-

550/21.12.2022г. е прекратил едностранно договора за наем, считано от 01.02.2023г., каквато възможност е предвидена в чл. 5.4 от същия. Със същото писмо на ответника е даден срок до 01.02.2023 г. да заплати всички дължими суми и да освободи предоставения му имот - общинска собственост.

Излага, че по договора за наем ответникът дължи следните суми: 1 782.25 лв. – наемна цена за периода от 15.12.2021 г. до 31.12.2021 г., с падеж 30.11.2021г. и лихва за забава върху нея в размер на 266.79лв. за периода от 01.12.2021 г. до 22.05.2023 г.; 3 383.24 лв. – наемна цена за месец януари 2022 г., с падеж 31.12.2021 г. и лихва за забава върху нея в размер на 476.47лв. за периода от 01.01.2022 г. до 22.05.2023г.; 3 383.24 лв. – наемна цена за месец февруари 2022 г., с падеж 31.01.2022 г., както и лихва за забава върху нея в размер на 447.34 лв. за периода от 01.02.2022г. до 22.05.2023г.; 3 383.24 лв. - наемна цена за месец март 2022 г., с падеж 28.02.2022г. и лихва за забава върху нея в размер на 421.02 лв. за периода 01.03.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 559.18 лв. – наемна цена за месец април 2022 г., с падеж 31.03.2022 г. и лихва за забава върху нея в размер на 412.27лв. за периода от 01.04.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 559.18лв. – наемна цена за месец май 2022 г., с падеж 30.04.2022 г. и лихва за забава върху нея в размер на 382.61 лв. за периода 01.05.2022г. до 22.05.2023 г.; 3 559.18 лв. – наемна цена за месец юни 2022 г. с падеж 30.05.2022 г. и лихва за забава върху нея в размер на 351.96 лв. за периода 01.06.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 722.90 лв. – наемна цена за месец юли 2022 г. с падеж 30.06.2022 г. и лихва за забава върху нея в размер на 337.13 лв. за периода от 01.07.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 722.90 лв. – наемна цена за месец август 2022 г., с падеж 31.07.2022 г. и лихва за забава върху нея в размер на 305.07лв. за периода от 01.08.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 722.90 лв. – наемна цена за месец септември 2022 г., с падеж 31.08.2022г. и лихва за забава върху нея в размер на 273.01 лв. за периода 01.09.2022г. до 22.05.2023 г.; 3 856.93 лв. – наемна цена за месец октомври 2022 г. с падеж 30.09.2022г. и лихва за забава върху нея в размер на 250.70 лв. за периода 01.10.2022г. до 22.05.2023 г.; 3 856.93 лв. – наемна цена за месец ноември с падеж 31.10.2022г. и лихва за забава в размер на 217.49 лв. за периода 01.11.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 856.93 лв. – наемна цена за месец декември 2022 г., с падеж 30.11.2022г. и лихва за забава в размер на 185.35 лв. за периода 01.12.2022 г. до 22.05.2023 г.; 3 957.22 лв. – наемна цена за месец януари 2023 г., с падеж 31.12.2022г. и лихва за забава върху нея в размер на 156.09 лв. за периода 01.01.2023г. до 22.05.2023г.

Твърди се, че за периода от 19.11.2021 г. до 31.12.2021 г. ответникът не е заплатил и изразходваната електро-енергия в общ размер на 843.24 лв., от която 703,01 лв. с ДДС дължима за периода от 19.11.2021 г. до 17.12.2021 г. и 140.24 лв. с ДДС - за периода 18.12.2021 г. до 31.12.2021г. Сочи се, че задълженията за електро-енергия са заплатени по сметка на електроразпределителното дружество на 25.01.2023 г. ОП „ОССТО“. Твърди се че ответникът дължи лихва за забава върху заплатената сума в размер на законната лихва за страната за периода 25.01.2022г, до 22.05.2023г., която е в размер на 113.31 лв.

Искането към съда е да осъди ответника да заплати на ищеца сумата от общо 54 745,84лв., от които 49 306.22 лв. – незаплатени месечни наемни цени по договор за наем № \*\*\* за периода от 15.12.2021 г. до 31.01.2023г., както и лихва за забава върху всяка от неплатените главници в общ размер от 4 483.30 лв. за периода от падежа на всяко месечно задължени, считано от

01.12.2021 г. до 22.05.2023г., сума от общо 843.24 лв., представляваща незаплатена цена на електро енергия за периода 19.11.2021г. до 31.12.2021 г., както и лихва за забава върху нея в размер на 113.13 лв., считано от 25.01.2022 г. до 22.05.2023 г., както и законна лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба – 23.05.2023 г. до окончателното плащане. Заявена е претенция за присъждане на направените разноски.

Исковата молба е връчена на ответника при условията на чл. 50, ал. 4, във вр. с ал. 2 от ГПК. В срока по чл. 367, ал. 1 от ГПК не е постъпил писмен отговор, не е предявен насрещен иск и не са направени искания за привличане на трети лица.

Съдът, като прецени процесуалната допустимост на предявените искове, взе предвид доводите на страните и в съответствие с чл. 12 и чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 377 от ГПК обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От приетия договор № 211154С562 се установява, че на 15.11.2021 г. между страните по делото е сключен договор за наем, със срок от 5 години, считано от 15.12.2021 г., по силата на който община Перник предоставя на „Ди Мареа“ ЕООД за ползване като хотел – ресторант, сграда „Почивна станция - Рударци“, със застроена площ от 465 кв. м. и РЗП – 1395 кв. м., ведно с обзавеждането и оборудването, намиращи се в с. Рударци срещу заплащане на ежемесечна наемна цена в размер на 3250 лв. по банкова сметка с титуляр ОП „ОССТО“/т. I.1.1, т. IV.4.1, 4.7/.

В т. IV.4.3, 4.4 и 4.5 от договора е предвидено, че наемната цена се плаща авансово до края на предходния месец и се актуализира всяко следващо тримесечие с процента на инфлация за страната по индекса на НСИ, а при забавено плащане наемателят дължи и законна лихва за периода на забавата.

В т. III.3.8 от договора страните са се съгласили наемателят да открие на свое име партия в ЧЕЗ Разпределение България АД и да заплаща стойността на изразходваната в наетия имот електрическа енергия на доставчика.

Ищецът е изпратил до адреса на управление на ответника писма с изх. № № 22/ПО-9/13.01.2022 г., 76/08.03.2022 г., № 22/ПО-448/30.09.2022 г. и 1117/09.12.2022г., с които го е поканил да заплати дължимите до съответния момент суми за наемна цена и за изразходвана електрическа енергия. Всички писма са се върнали невръчени, с отразяване върху обратната разписка, че не са потърсени от адресата.

С писмо изх. № 22/ПО 550/21.12.2022 г. ищецът е уведомил ответника, че считано от 01.02.2023 г. ще счита договора за прекратен, поради забава плащането на наемната цена с повече от 30 дни, като отново го е поканил да заплати дължимите до този момент суми – 49205.93 лв. – наемна цена, законната лъхва върху нея към датата на плащане и 843.24 лв. – електрическа енергия за периода от 18.11.2021 г. до 31.12.2021 г. Видно от издадените от куриера разписки, адресатът не е открит за извършване на връчването.

От представените фактури № \*\*\* и № \*\*\* и два броя вносни бележки от 25.01.2022 г. се установява, че в наетия обект, през периода 19.11.2021 г. – 17.12.2021 г. и 18.12.2021 г. – 31.12.2021 г. е изразходвана електрическа енергия на стойност съответно 703.00 лв. и 140.24 лв., която е заплатена на 25.01.2022 г. от ОП „ОССТО“.

По делото е приета съдебно-счетоводна експертиза, изготвена от вещото лице В. Ж. П., която съдът кредитира, като неоспорена от страните, пълна, обективна и обоснована. От нея се установява, че размерът на наемната цена, изчислен съгласно правилото на т. IV.4.1 от договора за процесния период е както следва: 1 782.25 лв. – за периода от 15.12.2021 г. до 31.12.2021 г.; 3 383.24 лв. – за месец януари 2022 г.; 3 383.24 лв. – за месец февруари 2022 г.; 3 383.24 лв. – за месец март 2022 г.; 3 559.18 лв. – за месец април 2022 г.; 3 559.18 лв. – за месец май 2022 г.; 3 559.18 лв. – за месец юни 2022 г.; 3 722.90 лв. – за месец юли 2022 г.; 3 722.90 лв. – за месец август 2022 г.; 3 722.90 лв. – за месец септември 2022 г.; 3 856.93 лв. – за месец октомври 2022 г.; 3 856.93 лв. – за месец ноември 2022 г.; 3 856.93 лв. – за месец декември 2022 г.; 3 957.22 лв. – за месец януари 2023 г. или общо 49306.22 лв. Същата не е заплатена от ответното дружество.

Вещото лице е изчислило размера на законната лихва върху всяко дължимо периодично плащане за наем, за периода от последния ден на предходния месец до датата на подаване на исковата молба, като общият размер е 4483.30 лв. Установило е, че през периода от 19.11.2021 г. до 31.12.2021 г. за наетия обект е изразходвана електроенергия на обща стойност 843.24 лв. с ДДС, която е заплатена на 25.01.2022 г. на „ЧЕЗ Електро България“ АД от ищеца чрез ОП „ОССТО“. Изчислило е, че размерът на дължимата върху тази сума законна лихва за периода от извършеното плащане – 25.01.2022 г. до подаване на исковата молба е 113.31 лв.

За уважаване на предявените искове по чл. 232, ал. 2, във вр. с чл. 228 от ЗЗД в доказателствена тежест на ищеца е да установи наличието на валидно сключен между него и ответника договор за наем, размерът на наемната цена и направените разходи за ползване на наетата вещ.

Между страните е сключен договор за наем по чл. 228 от ЗЗД с който ищецът се е задължил, считано от 15.12.2021 г. да предостави на ответника за ползване за срок от пет години процесния недвижим имот, а ответникът да му заплаща наемна цена в размер на 3250 лв. месечно, която да бъде актуализирана на всяко тримесечие с процента на инфлация за страната по индекса на НСИ. Общият размер на дължимата наемна цена за периода 15.12.2021 г. – 31.01.2023 г. е 49306.22 лв. и при доказателствена тежест на ответника той не е установил да е погасил това свое задължение чрез плащане или по друг начин. Следователно искът за заплащане на наемната цена е изцяло основателен и следва да се уважи.

Съгласно чл. 86, ал. 1, изр. 1-во от ЗЗД за неизпълнение на парично задължение, длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата. Идентична е и уговорката на страните в т. IV.4.5 от договора досежно забавата на наемната цена. Следователно върху незаплатените цени за наем, ответникът дължи лихва за забава в размер на законната такава от падежа на всяка вноска до подаване на исковата молба.

Съгласно IV.4.3 от договора ежемесечният наем се заплаща авансово до края на предходния месец. Затова началото на периода от който се дължи лихвата за забава върху всяка наемна цена е последното число на предходния месец. При спазване на посоченото изискване общият размер на дължимото обезщетение за забава е 4483.30 лв., поради което аксесорния иск е изцяло основателен и следва да се уважи.

Съгласно чл. 232, ал. 2 от ЗЗД наемателят дължи заплащане освен на

наемната цена и на разходите, свързани с ползването на веща. В този смисъл е и уговореното между страните в т. IV.3.8 от договора. Цената на ползваната в наетия обект електрическа енергия е разход за ползването на обекта и в случая е в размер на 843.24 лв. с ДДС, като е заплатена от ищеца на 25.01.2022 г. Затова искът за заплащането и от ответника е основателен и следва да се уважи.

Основателен е и акцесорният иск за заплащане на обезщетение за забава върху тази сума, считано от датата на плащането до подаване на исковата молба. По общото правило на чл. 86, ал. 1 от ЗЗД лихвата за забава се дължи от падежа на вземането. В случая страните не са уговорили дата, на която това задължение трябва да бъде изпълнено. Затова на основание чл. 84, ал. 2 от ЗЗД забавата настъпва от поканата. Ищецът многократно е канил ответника да заплати всички дължими по силата на договора за наем суми, в включително и цената за използвана електрическа енергия. Затова от момента, в който той е заплатил задължението, вместо него, ответникът дължи обезщетение за забава. Размерът му е установен от вещото лице и е идентичен с претендирания - 113.31 лв. Затова искът е основателен и следва да се уважи.

С оглед изхода от делото и на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК в полза на ищеца следва да се присъдят направените от него разноски – 2251.58 лв. – заплатена държавна такса и 150 лв. – възнаграждение за вещо лице, както и юрисконсултско възнаграждение съгласно чл. 78, ал. 8 от ГПК в размер на 200 лв.

Мотивиран от изложеното, Окръжен съд – Перник

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА на основание чл. 232, ал. 2, във вр. с чл. 228 от ЗЗД и чл. 86 от ЗЗД „Ди Мареа“ ЕООД, ЕИК 202656507, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Гевгелийски, бл. 2, ет. 5, вх. Б, ап. 26 ДА ЗАПЛАТИ на Община Перник, ЕИК 000386751, със седалище и адрес на управление: гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от кмета – С.И.В. сумата от 49 306.22 лв./четиридесет и девет хиляди триста и шест лева и двадесет и две стотинки/, представляваща незаплатени месечни наемни цени по договор за наем № \*\*\* за периода от 15.12.2021 г. до 31.01.2023г., както и лихва за забава върху всяка от тях в общ размер на 4 483.30 лв./четири хиляди четиристотин осемдесет и три лева и тридесет стотинки/ от падежа на всяко месечно задължение, считано от 01.12.2021 г. до датата на подаване на исковата молба - 22.05.2023г., както и сума от общо 843.24 лв./осемстотин четиридесет и три лева и двадесет и четири стотинки/, представляваща незаплатена цена на електрическа енергия за периода 19.11.2021г. до 31.12.2021 г., ведно с лихва за забава върху нея в размер на 113.13 лв./сто и тринадесет лева и тринадесет стотинки/, считано от 25.01.2022 г. до 22.05.2023 г., както законна лихва върху главниците, считано от датата на подаване на исковата молба – 23.05.2023 г. до окончателното плащане.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 8 от ГПК „Ди Мареа“ ЕООД, ЕИК 202656507, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Гевгелийски, бл. 2, ет. 5, вх. Б, ап. 26 ДА ЗАПЛАТИ на Община Перник, ЕИК 000386751, със седалище и адрес на управление: гр. Перник, пл. „Св. Иван

Рилски“ № 1А, представлявана от кмета – С.И.В. сумата от общо 2601.58 лв. /две хиляди шестстотин и един лева и петдесет и осем стотинки/, представляваща направени по делото разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Апелативен съд – София в двуседмичен срок, считано от връчването му на страните.

Съдия при Окръжен съд – Перник: \_\_\_\_\_