

# РЕШЕНИЕ

№ 9627

гр. София, 29.08.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 79 СЪСТАВ**, в публично заседание на девети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЦВ. М.

при участието на секретаря Т. Ц.

като разгледа докладваното от ЦВ. М. Гражданско дело № 20211110161042 по описа за 2021 година

Предявени са установителни искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2, пр. 1 и 2 ЗЗД за признаване на установено съществуването на парични задължения в размер на сумите, както следва: 258,98 лв., представляваща част от наемна цена за ползване на помещение за м. декември 2020 г. съгласно фактура № 0000002198/01.12.2020 г.; 600 лв., представляваща наемна цена за ползване на паркоместа за м. януари 2021 г. съгласно фактура № 0000002393/04.01.2021 г.; 8 214,49 лв., представляваща наемна цена за ползване на помещение за м. януари 2021 г. съгласно фактура № 0000002392/04.01.2021 г.; 105,30 лв., представляваща консумативни разходи за вода за м. декември 2020 г. съгласно дебитно известие № 0000002863/15.01.2021 г. към фактура № 0000002198/01.12.2020 г., ведно със законната лихва върху всяка от сумите от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК - 24.06.2021 г. до окончателното плащане, за които суми по ч. гр. дело № 36889/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 02.07.2021 г.

Ищецът .... твърди, че с 2 броя договора за покупко-продажба, обективирани в нотариални актове, вписвани в Служба по вписванията – гр. София под № 77883/22.11.2019 г. и № 77884/22.11.2019 г., е придобил недвижими имоти – помещения и паркоместа, които са обект на договор за наем от 01.04.2011 г., сключен между ... и ответника ... със срок до 01.04.2021 г., определен с анекс № 4 от 01.03.2017 г. към него. Поддържа, че на 18.12.2019 г. между ..., в качеството на наемодател, ..., в качеството на наемател, и ....., в качеството на нов наемодател, е сключено тристранно споразумение за заместване на страна по договор за наем от 01.04.2011 г., по силата на което е встъпил като наемодател в наемното правоотношение на мястото на досегашния такъв. Сочи, че по силата на анекс № 7 е предоставил на ответника за временно и възмездно ползване помещения с обща наемна площ от 1 100 кв. м., находящи се на пети етаж в производствена сграда, както и 10 броя паркоместа, срещу което той се е задължил да заплаща ежемесечно наемно възнаграждение, както следва: за помещенията - в размер на 3 500 евро без ДДС или 8 214,49 лв. с ДДС, определен с анекс № 5 от 01.02.2019 г., а за паркоместата – в размер на 255,60 евро без ДДС, или 600 лв. с ДДС, определен с анекс № 6 от 01.02.2019 г., както и консумативните разходи за ток и вода, определени с анекс № 3 от 09.03.2015 г. Заявява, че съгласно чл. 6.2 от Приложение № 1 към договор за наем от 01.04.2011 г. наемните възнаграждения е следвало

да бъдат заплащани до 5-то число на месеца, за който се отнасят, а съгласно анекс № 3 от 09.03.2015 г. консумативните разходи е следвало да бъдат заплащани в 10-дневен срок от получаване на фактурата от наемодателя за същите. Допълва, че съгласно анекс № 4 от 01.03.2017 г. срокът на наемното правоотношение е продължен до 01.04.2021 г., като с анекс № 7 от 21.04.2020 г. страните са уговорили, че до изтичането му някоя от тях няма право да го прекрати с предизвестие. Твърди, че надлежно е изпълнил задълженията си за предоставяне ползването на обектите, предмет на договора за наем, но въпреки това ответникът не е заплатил дължимите наемни възнаграждения и консумативни разходи, както следва: по фактура № 0000002198/01.12.2020 г. – в размер на 258,98 лв. за ползване на помещение за м. декември 2020 г., по фактура № 0000002393/04.01.2021 г. – в размер на 600 лв. за ползване на паркоместа за м. януари 2021 г., по фактура № 0000002392/04.01.2021 г. – в размер на 8 214,49 лв. за ползване на помещение за м. януари 2021 г. и по дебитно известие № 0000002863/15.01.2021 г. към фактура № 0000002198/01.12.2020 г. – в размер на 105,30 лв. за консумативни разходи за вода за м. декември 2020 г., поради което претендира същите, ведно със законната лихва върху всяка от сумите от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК – 24.06.2021 г. до окончателното плащане. Претендира и разноси.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът ... е подал отговор на исковата молба, с който не оспорва сключването на процесните договор за наем от 01.04.2011 г., анексите към него съответно № 1 от 30.03.2012 г., № 2 от 18.02.2013 г., № 3 от 09.03.2015 г., № 4 от 01.03.2017 г., № 5 от 01.02.2019 г., № 6 от 01.02.2019 г. и № 7 от 21.04.2020 г., както и на тристранното споразумение от 18.12.2019 г. за заместване на наемодателя по договора за наем от 01.04.2011 г. Поддържа, че с писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г. считано от 31.12.2020 г. наемното правоотношение между страните е било прекратено, помещенията са били опразнени от негова страна, а наемодателят .... е бил поканен да получи достъп до тях, поради което на същия не му се следват претендираните наемни възнаграждения за м. януари 2021 г. Пояснява, че съгласно уговореното с договора за наем е предоставил на наемодателя депозит, който ищецът е задържал, с оглед на което счита, че претенциите за наемна цена и консумативни разходи за м. декември 2020 г. също следва да се считат за погасени, в какъвто смисъл е негово писмо с изх. № 6/01.04.2021 г. Допълва, че причината за прекратяване на наемното правоотношение се дължи на виновното неизпълнение на задължението на ищеца като наемодател да осигури ползването на помещенията по предназначението, за което са наети. В тази връзка посочва, че с анекс № 7 от 21.04.2020 г. към процесния договор за наем, изрично страните са се съгласили, че предмет на същия са офис площи и паркоместа, находящи се в административна сграда, поради което в тежест на наемодателя е било да осигури възможността за ползването на обектите с това предназначение, а не с производствено такова. Заявява, че в чл. 178, ал. 4 ЗУТ е уредена законова забрана за ползване на даден обект не по предназначение, като в случай, че сградата, в която помещенията и паркоместата се намират, не е административна, а производствена, както е в настоящия случай, то в тежест на наемодателя е било да предприеме действия за промяна на предназначението на същата в съответствие с уговорките в договора за наем от 01.04.2011 г. Сочи, че с писмо с изх. № 1371/17.12.2020 г., получено от ищеца на 18.12.2020 г., ответното дружество изрично е потвърдило пред него изявлението си за прекратяване на договора считано от 31.12.2020 г., срещу което наемодателят не е възразил, а единствено е претендирал заплащане на обезщетение поради преждевременното му прекратяване, каквото обаче не е предмет на настоящата искова претенция. Твърди, че на 30.12.2020 г. поради неявяване на ищеца при предаването на имота едностранно е съставил протокол, който му е изпратил с писмо с изх. № 1383/30.12.2020 г., като с писмо с изх. № 01/05.01.2021 г. същият го е уведомил, че не счита договорното правоотношение за прекратено, срещу което изрично е изразил несъгласието си с писмо с изх. № 57/13.01.2021 г. Посочва, че на 01.04.2021 г. в присъствието на представители на

двете страни в имота е съставен протокол, който те не са подписали поради отказа на ищеца да подпише особеното мнение на ответника. Допълва, че ищецът е изпратил констативен протокол, изготвен от него приемо - предавателен протокол, както и особено мнение, като е заявил, че прави прихващане с предоставения от него гаранционен депозит и депозит за ползване на карти, срещу което ответникът е възразил с писмо с изх. № 434/08.04.2021 г., получено от ищеца на 12.04.2021 г., приемайки вече направеното от него прихващане единствено по отношение на дължимия наем и консумативи за м. декември 2020 г., доколкото след 31.12.2020 г. договорът за наем вече не е бил действащ помежду им. Оспорва да е получил и осчетоводил която и да е от процесните фактури и дебитни известия, поради което оспорва отразените в тях суми, считайки ги за недължими. По изложените съображения отправя искане за отхвърляне на предявените искове. Претендира и разноски.

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

С определение от 19.01.2022 г., допълнено с протоколно определение от 17.03.2022 г., за безспорни и ненуждаещи се от доказване са отделени обстоятелствата относно наличието на съществуващо между страните наемно правоотношение по силата на договор за наем от 01.04.2011 г., изменен и допълнен с последващи анекси № 1 от 30.03.2012 г., № 2 от 18.02.2013 г., № 3 от 09.03.2015 г., № 4 от 01.03.2017 г., № 5 и № 6 от 01.02.2019 г. и № 7 от 21.04.2020 г. и тристранно споразумение от 18.12.2019 г., както и, че имотите, предмет на договора за наем, се намират в сграда с производствен характер.

По делото е представен и договор за наем от 10.09.2009 г., сключен между „...“ в качеството на наемодател, и ответника „...“, в качеството на наемател, по силата на който наемодателят е отдал на наемателя за временно и възмездно ползване помещения, разположени на петия етаж в „производствена сграда“ с обща площ от 1 100 кв. м., които са подробно индивидуализирани в приложение № 1, представляващо неразделна част от него. Установява се, че договорът за наем е сключен за срок до 31.03.2011 г., като видно от клаузата на чл. 3 наемателят се е задължил да ползва площите съобразно уговореното предназначение, а именно: за офис, както и при възможност за промяната му с предварителното писмено съгласие на наемодателя. В чл. 15 от договора са уредени възможностите за предсрочно прекратяване на наемното правоотношение между страните по него, а именно: по взаимно съгласие; едностранно от наемодателя с двумесечно писмено предизвестие при допусната от страна на ответника забава над един месец в изпълнение на задълженията му за плащане по договора; при постановяване на решение за обявяване на ответника в несъстоятелност; при ползването на наетите помещения не по предназначението им или при неполагане на грижата на добрия стопанин, както и при пренаемане на помещенията от трети лица без съгласието на наемодателя.

На следващо място, от предметното съдържание на договора за наем от 01.04.2011 г. се установява, че ... е предоставило на ответника ... за временно и възмездно ползване процесните помещения при първоначално уговорен срок до 01.04.2013 г., който е бил многократно продължаван съответно с анекс № 2 от 18.02.2013 г. – до 01.04.2015 г., с анекс № 3 от 09.03.2015 г. – до 01.04.2017 г. и с анекс № 4 от 01.03.2017 г. - до 01.04.2021 г., като изрично страните са уговорили приложимост в отношенията помежду им и на клаузите на договора за наем от 10.09.2009 г., доколкото не е предвидено друго. Видно от чл. 1 от анекс № 6 от 01.02.2019 г., наемодателят е предоставил за ползване на наемателя и 10 броя паркоместа, находящи се на външния паркинг на територията на ... при уговорена месечна наемна цена от 25,56 евро без ДДС за всяко от паркоместата или общо 255,60 евро без ДДС. Установява се още, че първоначално определената с договора от 01.04.2011 г. наемна цена за ползване на помещенията в размер на 10 757,07 лв. е била неколкратно изменяна

съответно с анекс № 1 от 30.03.2012 г., с анекс № 2 от 18.02.2013, с анекс № 4 от 01.03.2017 г. и с анекс № 5 от 01.02.2019 г., като считано от 01.02.2019 г. е предвидено, че същата възлиза на сумата от 3 500 евро без ДДС. Съгласно чл. 1 от анекс № 7 от 21.04.2020 г. между страните е постигнато съгласие дължимият наем за м. май и м. юни 2020 г. да бъде намален с 35 %. В чл. 4 от процесния договор, изменен с чл. 2 от анекс № 3 от 09.03.2015 г., изрично е предвидено задължението на наемателя да заплаща на наемодателя ежемесечно и потребената електроенергия и вода за наетите имоти в срок от 10 дни от получаване на фактура от наемодателя. Като гаранция за изпълнение на задълженията по процесното съглашение наемателят е поел и задължението за заплащане по банков път на наемодателя и на депозит в размер на сумата от 10 757,07 лв., на колкото се равнява уговорената месечна наемна цена по чл. 2.1 от договора от 01.04.2011 г., като в чл. 3 от анекс № 4 от 01.03.2017 г. е предвидено, че в резултат на извършената с него промяна на наемната цена сумата от 1 100 евро без ДДС, представляваща разликата между размерите на стария и новия наем, ще бъде прихваната при плащането на наема за м. април 2017 г. Аналогична клауза се съдържа и в анекс № 5 от 01.02.2019 г., доколкото с него също е изменена месечната наемна цена, като между страните отново е постигнато съгласие, че разликата между нея и предходно определения депозит в размер на 900 евро без ДДС ще бъде прихваната при плащането на наема за м. февруари 2019 г.

Изяснява се още, че страните са се съгласили за изменение и на определените в чл. 15 от договора за наем от 10.09.2009 г. хипотези за предсрочно прекратяване на договора, като с чл. 4 от анекс № 2 от 18.02.2013 г. е предвидена възможност за предсрочно прекратяване само в следните случаи: по взаимно съгласие; с изтичане на срока на договора или от всяка от страните с 6-месечно писмено предизвестие. С чл. 2 от анекс № 5 от 01.02.2019 г. изрично е изключена възможността за ответника в качеството му на наемател да прекрати договора с предизвестие, като такава възможност е предвидена само за наемодателя при срок на предизвестие - 3 месеца. С последваща уговорка, инкорпорирана в анекс № 7 от 21.04.2020 г., страните са изключили напълно възможността за предсрочно прекратяване на договора, освен в случай на допуснато виновно неизпълнение от някоя от тях.

Между страните не се спори, че ищецът .... е придобил собствеността върху отдадени под наем на ответника ... имоти, съответстващи на тези, предмет на договора за наем от 10.09.2009 г., в какъвто смисъл са данните, удостоверени в представените 2 броя нотариални актове за покупко – продажба на недвижими имоти съответно № 84, том II, нот. дело № 251/22.11.2019 г. и № 85, том II, нот. дело № 252/22.11.2019 г.

С писмо от 09.12.2019 г., получено от ... на 11.12.2019 г., ответникът е уведомен за извършените разпоредителни сделки с наетите по силата на договора за наем имоти, въз основа на които считано от 22.11.2019 г. ищецът .... се легитимира като техен собственик. Със същото уведомление на адресата е съобщено, че при неприемане и неподписване на тристранно споразумение със страните по разпоредителните сделки в 15-дневен срок от датата на получаването му, то същото следва да се счита за уведомление за прекратяване на договора за наем.

Установява се, че на 18.12.2019 г. между ..., ... и .... е подписано тристранно споразумение, с което същите са постигнали съгласие ищецът в качеството си на нов собственик на наетите имоти, да замести предходния такъв в рамките на наемното правоотношението с ответника, възникнало по силата на договора за наем от 01.04.2011 г., изменен с последващите анекси към него, встъпвайки във всички права и задължения на наемодателя, и при спазване на уговорените в него срокове и условия. В чл. 1.3. от споразумението изрично се предвижда, че заплатените от наемателя ... гаранционни депозити по наемното правоотношение в размер на 8 214,49 лв. с ДДС и депозит за карти в размер на 335,02 лв. с ДДС ще бъдат предоставени от досегашния наемодател на нови такъв – .....

В заверен препис по делото са представени още издадени от ищеца 3 броя фактури, както следва: № 0000002198/01.12.2020 г. и № 0000002392/04.01.2021 г. и двете за сумата от по 8 214,49 лв. с ДДС, представляваща дължим от ответника наем за помещение, № 0000002393/04.01.2021 г. за сумата от 600 лв. с ДДС, представляваща дължим от ответника наем за паркоместа, както и дебитно известие № 1000002863/15.01.2021 г. към фактура № 0000002198/01.12.2020 г. за сумата от 105,30 лв. с ДДС, представляваща дължимата от ответника цена на потребена вода.

С уведомление с изх. № 1274/12.11.2020 г., получено от ищеца на 16.11.2020 г. с оглед изричното му признание в този смисъл, обективизирано в изпратения от него отговор с изх. № 23/17.11.2020 г., ответното дружество е отправило до ищеца изявление за прекратяване на процесното наемно правоотношение считано от 31.12.2020 г. вследствие неизпълнение на задълженията на наемодателя да осигури необезпокояваното ползване на процесните имоти по предназначението, за което са били наети, като го е поканил да му ги предаде на 31.12.2020 г. от 10:00 часа до 14:00 часа.

С отговор с изх. № 23/17.11.2020 г. ищецът е изразил несъгласието си за прекратяване на процесния договор за наем, тъй като съгласно анекс № 4 от 01.03.2017 г. страните са уговорили продължаване на срока му до 01.04.2021 г., като е отрекъл наличието на пречки за ползване на процесните имоти, посочвайки още, че с анекс № 2 от 18.02.2013 г. към него възможността за едностранното му предсрочно прекратяване от страна на наемателя е изключена, който би могъл да стори това единствено с 6-месечно писмено предизвестие, каквото в случая не се отправя. Посочва се още, че в случай на потвърждение от страна на ответника на желанието му за предсрочно прекратяване на договора считано от 31.12.2020 г., каквото той е изразил със свое писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г., то същият му дължи обезщетение в размер на дължимата наемна цена до края на срока на договора, т. е. за периода от м. януари 2021 г. до 01.04.2021 г., а в случай на оттегляне на изявлението за прекратяване, срокът на договора следва да се счита за продължен до 01.04.2021 г.

С писмо с изх. № 1371/17.12.2020 г. ответникът ... е потвърдил изявлението си за прекратяване на наемното правоотношение, оспорвайки заявената от ищеца претенция за заплащане на обезщетение при твърдението, че същата се основава на клаузата на чл. 16.4 от договора за наем от 10.09.2009 г., по който .... не е страна. По-нататък от страна на ответното дружество се изяснява, че пречките за ползване на процесните имоти се дължат на различното предназначение на обекта спрямо това, за което същият е бил отдаден под наем - „офис площи“, а ангажимент на наемодателя е било да осигури несмущаваното ползване на същия по предназначението му, позовавайки се на уговореното в § 1 от анекс № 7, като видно от представената разписка към него писмо с изх. № 1371/17.12.2020 г. е надлежно връчено на адресата му на 18.12.2020 г.

По делото е представен и едностранно съставен от ответника протокол от 30.12.2020 г. за предаване на наетите обекти, в който е отразено, че поради липсата на присъстващ представител на наемодателя същият се съставя без негово участие.

Последният е изпратен на ищеца с писмо с изх. № 1383/30.12.2020 г., в което се посочва, че с оглед вече потвърдено от страна на ... изявление за прекратяване на договора за наем с читано от 31.12.2020 г., то между страните липсва спор в тази насока, поради което след тази дата рисковете, свързани с обекта, следва да се носят от наемодателя.

С последващо уведомление с изх. № 1/05.01.2021 г., изпратено до ответника, ищецът е потвърдил, че не счита наемното правоотношението между страните за едностранно прекратено считано от 31.12.2020 г., доколкото съгласно анекс № 7 от 21.04.2020 г. до края на срока на договора - 01.04.2021 г. такава възможност за ... съществува единствено в случай на неизпълнение на договорните му задължения, каквото се отрича .... да е допуснало, като евентуално приемане на такова би било допустимо единствено при заплащане на обезщетение от страна на наемателя, равняващо се на платимия наем до края на срока.

В отговор на ищцовото уведомление от страна на ответното дружество е изпратено писмо с изх. № 57/13.01.2021 г., с което отново е оспорено наличието на облигационна връзка между страните, тъй като двукратно е изразил волята си за прекратяване на същата, в какъвто смисъл е била и поканата на ищеца с негово писмо с изх. № 23/17.11.2020 г.

С последващо писмо с изх. № 6/01.04.2021 г. ищецът е уведомил ответника за съставен от него приемо-предавателен протокол от 01.04.2021 г. за процесните имоти, копие от което му е изпратил, както и за извършено прихващане на сумата от 35 883,81 лв., представляваща незаплатени от наемателя разходи, с гаранционния депозит и депозита за карти за достъп в размер съответно от 8 214,49 лв. и от 341,02 лв., в резултат на което е счел, че наемателят му дължи разликата от 27 328,30 лв., която претендира.

Видно от представения приемо-предавателен протокол от 01.04.2021 г., съставен от ищцовото дружество, задължението на ответника в общ размер на 35 883,81 лв. е формирано като сбор от сумите, както следва: 1/ наеми за м. декември 2020 г. и м. януари, м. февруари и м. март 2021 г. за ползване на наетите помещения и паркоместа в размери съответно от по 8 214,49 лв. и от по 600 лв., както и 2/ за потребена електроенергия и вода за м. декември 2020 г., съответно от 520,55 лв. и от 105,30 лв.

В особено мнение към протокола от 01.04.2021 г. подписан от ответника, последният е заявил, че същият не би могъл да удостовери предаването на обекта въпреки, че формално комплектът от ключове се предава в този момент, тъй като наемодателят не е пожелал да ги получи по-рано. Отражено е още, че договорът за наем е бил прекратен считано от 31.12.2020 г., като предаването на обекта е сторено още на 30.12.2020 г., когато наемодателят е бил надлежно поканен от 10:00 часа до 14:00 часа. Изрично наемателят е оспорил считано от 30.12.2020 г. да е ползвал наетия обект, тъй като след тази дата същият е бил на разположение на наемодателя, поради което оспорва да има непогасени задължения към него.

С писмо с изх. № 434/08.04.2021 г., получено от ищеца на 12.04.2021 г., ответникът е признал единствено задължението си за заплащане на наемната цена за м. декември 2020 г.

За изясняването на спора от фактическа страна по делото е изслушано и прието без оспорване от страните заключение на вещото лице по съдебносчетоводната експертиза, от което се установява, че фактура № 0000002198/01.12.2020 г. за сумата от 8 214,49 лв. с ДДС, фактура № 0000002392/04.01.2021 г. за сумата от 8 214,49 лв. и фактура № 0000002393/04.01.2021 г. за сумата от 600 лв., както и дебитно известие № 1000002863/15.01.2021 г. към фактура № 0000002198/01.12.2020 г. за сумата от 105,30 лв. с посочено основание „вода“ са осчетоводени в счетоводството на ..., като същите са отразени съответно на ред 35 в дневника за продажби за м. декември 2020 г., ред 32, ред 33 и ред 300 в дневника за продажби за м. януари 2021 г. и ищцовото дружество е подало месечна справка-декларация по ЗДДС за съответния отчетен период до ТД на НАП, като е заплатило ДДС върху тях. Експертът изяснява още, че по фактурите няма извършени плащания, като на 01.04.2021 г. е отразено прихващане на задължението по фактура № 0000002198/01.12.2020 г. със сумата от общо 7 955,51 лв., при което останалата дължимата по тази фактура сума възлиза на 258,98 лв. При това положение е достигнал до извод, че общият размер на дължимите от ответника суми по процесните фактури възлиза на 9 178,77 лв., от която: 9 073,47 лв. - наемна цена съгласно фактура № 0000002392/04.01.2021 г. за сумата от 8 214,49 лв., фактура № 0000002392/04.01.2021 г. за сумата от 600 лв. и 258,98 лв. - остатък по фактура № 0000002198/01.12.2020 г., както и 105,30 лв. - цена на потребена в наетите обекти вода. При анализ на счетоводните данни на ответника вещото лице е констатирало, че задължението му по фактура № 0000002198/01.12.2020 г. за сумата от 8 214,49 лв. и дебитно известие № 1000002863/15.01.2021 г. към нея за сумата от 105,30 лв. са редовно осчетоводени от него, като дружеството е подало месечна справка – декларация по ЗДДС и е ползвало правото на данъчен кредит по тях. От страна на ... е осчетоводено

прихващане със сумата по платения депозит на задължението за наем за ползване на помещение за м. декември 2020 г. по фактура № 0000002198/01.12.2020 г. със сумата от 8 214,49 лв., с което задължението по нея е било изцяло погасено, а с останалата част от депозита от 335,02 лв. частично е погасено задължението за наем на паркинг по фактура № 0000002199/01.12.2020 г., която не е предмет на делото. По отношение на фактура № 0000002392/04.01.2021 г. за сумата от 8 214,49 лв. и фактура № 0000002393/04.01.2021 г. за сумата от 600 лв. вещото лице е констатирано, че не са били осчетоводени при ответника, като дължима при него се води единствено сумата от 105,30 лв., представляваща незаплатена цена на потребена в наетите обекти вода за м. декември 2020 г.

**При така приетата за установена фактическа обстановка съдът формира следните правни изводи:**

По искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2, пр. 1 и 2 ЗЗД.

Основателността на исквете се обуславя от установяване от ищеца наличието на следните предпоставки: възникването на облигационно правоотношение между страните по силата на валидно сключен договор за наем от 01.04.2011 г. с твърдяното съдържание; по силата на който е предал на ответника държането на обектите, предмет на наема, и за него е възникнало насрещното задължение за плащане на наемната цена, както и консумативните разходи за ползването им; размера на претендираните суми. При установяване на посочените обстоятелства, в тежест на ответника е да установи, че е погасил претендираните вземания, както и, че заплатил твърдения депозит в посочения от него размер, както и твърдяното прекратяване на наемното правоотношение считано от 31.12.2020 г. на посоченото от него основание.

В случая, по делото не се спори, че между страните по него е възникнало валидно наемно правоотношение по силата на процесния договор за наем от 01.04.2011 г., който макар и първоначално да е сключен между ... и ..., следва да се приеме, че по силата на последвалото го тристранно споразумение от 01.04.2011 г. .... изцяло е встъпило в правата и задълженията на досегашния наемодател в отношенията му с ответника в качеството му на наемател.

Не се спори още, че последният е получил държането върху обектите, предмет на договора за наем от 01.04.2011 г., с което от страна на наемодателя е изпълнено задължението му за фактическо предаване на същите на наемателя.

В случая, ищецът .... обосновава исковата си претенция въз основа на твърдението, че от страна на насрещната страна по наемното правоотношение на са заплатени дължимите наемни вноски и консумативни разходи, отнасящи се за процесния период, а в същото време ответникът ... обосновава защитната си теза в процеса, излагайки доводите, че от страна на наемодателя е допуснато виновно неизпълнение на задължението си да осигури възможността за ползване на обектите, предмет на договора за наем от 01.04.2011 г., по предназначението, за което са били наети, което от своя страна е станало основание за развалянето му считано от 31.12.2020 г.

Следователно, спорен по дело се явява въпросът дали е виновно неизпълнение от страна на наемодателя по процесното наемно правоотношение, което да е станало причина за разваляне на същото от страна на наемателя, като в случай, че това е така - считано от кога е било преустановено действието на облигационната връзка помежду им.

В разпоредбата на чл. 238 ЗЗД изрично се урежда възможността за предсрочно прекратяване на безсрочен договор за наем с предоставяне на едномесечно предизвестие. По аргумент за противното срочният договор за наем, какъвто характер има процесният такъв от 01.04.2011 г., обвързва страните за определения от тях период от време, от който биха могли да се освободят било с изтичането на срока или по взаимно съгласие, било чрез разваляне на договора от изправната страна, но не и чрез предизвестие – в този смисъл е

Решение № 14 от 18.01.2002 г. по гр. д. № 842/2001 г. на ВКС. Въпреки това нормата на чл. 238 ЗЗД има диспозитивен характер, поради което и извежданият от нея извод по аргумент за противното е също по своята същност диспозитивно правило. А като такова, то също може да търпи валидно отклонения, само ако такива са изрично уговорени между страните – в този смисъл е Решение № 67 от 28.01.2002 г. по гр. д. № 968/2001 г., V г. о. на ВКС.

От друга страна, преустановяването на договорната обвързаност по срочно наемно правоотношение не е ограничена в случай на допуснато виновно неизпълнение на някоя от страните по него. В тази хипотеза липсва пречка действието на договора да бъде прекратено предсрочно, като приложим следва да бъде редът по чл. 87, ал. 1 ЗЗД за разваляне на двустранен договор, а именно предоставяне от изправната страна на подходящ срок за изпълнение с писмено предупреждение за разваляне.

Действително, с договора за наем от 10.09.2009 г., чиито клаузи съгласно чл. 7 от последващия такъв от 01.04.2011 г. са приложими в отношенията между страните по него, доколкото друго не е уговорено, е предвидено, че действието на процесното наемно правоотношение може да бъде прекратено по взаимно съгласие или с предизвестие от наемодателя при осъществяване на някоя от изброените в чл. 15.1 хипотези. В същото време обаче, с последвалите изменения на съдържанието на наемното правоотношение, съответно с чл. 4 от анекс № 2 от 18.02.2013 г., чл. 2 от анекс № 5 от 01.02.2019 г. и чл. 6 от анекс № 7 от 21.04.2020 г., договорените възможности за предсрочно прекратяване на облигационната връзка са били ревизирани, като с последното изменение е изключена възможността на страните за прекратяване на същата с предизвестие освен при наличието на виновно неизпълнение, на която хипотеза се позовава и ответникът .... Следва да се отбележи, че подобна клауза е действителна и с включването на същата страните са приели да съобразят поведението си с нормата на чл. 238 ЗЗД, като са въвели изрична забрана за предсрочното прекратяване на договора.

В случая, анализирайки съдържанието на обсъденото по-горе писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г. на ответника ..., съдът намира, че по своето естество същото обективира надлежно писмено изявление за разваляне на наемния договор вследствие неизпълнение от страна на дружеството - наемодател на задължението му за осигуряване на спокойното ползване на процесните имоти по предназначението, за което са отдадени под наем.

За да достигне до този извод съдът съобрази най-напред факта, че предмет на договора за наем от 01.04.2011 г. са офис площи и паркоместа, находящи се в административна сграда с производствен характер, като в тази насока липсва оспорване от страните, а освен това тази тяхна уговорка следва и от § 1 на анекс № 7 от 21.04.2020 г., както и от клаузата на чл. 3.1 на първия договор за наем от 10.09.2009 г., приложима и в настоящия случай с оглед чл. 7 от последващия договор от 01.04.2011 г., според който наетите площи се отдават под наем с предназначение за ползването им за офис. Именно това основание за разваляне на наемния договор, а именно: разлика между действителното предназначение на сградата, в която се намират обектите, и предназначението, за което те са били наети за ползване, наемателят – ответник е изтъкнал и в изпратеното от него писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г., обективиращо изявлението му разваляне на договора, както и последващото му писмо с изх. № 1371/17.12.2020 г. В случая, макар формално с изявлението от 12.11.2020 г. да не е предоставен изричен срок за изпълнение съобразно изискването на чл. 87, ал. 1 ЗЗД, то съдът намира, че на практика изискването на посочената разпоредба е спазено, доколкото от момента на получаване на писмото от ищеца – 16.11.2020 г. до настъпване на посочената в него дата, считано от когато договорът за наем следва да се счита за развален – 31.12.2020 г., е изминал достатъчен период от време, в който наемодателят е могъл да предложи изпълнение. Оформянето на съобщението по този начин съдът приема, че отговаря на изискването на чл. 87, ал. 1 ЗЗД, доколкото ответникът не заявява, че ще счита договорът за наем за развален непосредствено от момента на получаване на самото изявление –



16.11.2020 г., а от един по-късен момент, с което принципно същият е предоставил на насрещната страна подходящ срок за изпълнение по смисъла на посочената разпоредба. Нещо повече, дори да се приеме, че изпратеното от ответното дружество писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г. има характер на предизвестие по смисъла на чл. 238 ЗЗД, до какъвто извод съдът не достигна с посоченото по-горе, то предвид факта, че процесният договор за наем е срочен, а не за неопределено време, както и, че в него липсва изрична клауза, която да дерогира уредената в посочената разпоредба забрана за предсрочно прекратяване на действието му, то същото не би могло да произведе целения от наемателя ефект.

Ето защо, съдът приема, че отправеното от ... с писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г. изявление до ищеца има характер на такова за разваляне на договора за наем от 01.04.2020 г. по реда на чл. 87, ал. 1 ЗЗД, а доколкото не се спори, че ищецът го е получил на 16.11.2020 г., то на по-нататъшно изследване подлежи въпросът породило ли е то целените с него правни последици.

Това е така, тъй като упражняването на правото за разваляне на договора е обусловено от виновно неизпълнение от страна на наемодателя, като нормата на чл. 230, ал. 2 ЗЗД изрично предвижда възможност за наемателя да развали договора, ако наемодателят не изпълни задължението си да предаде вещта в надлежно състояние.

В случая, както вече се посочи по-горе, за безспорно по делото е отделено обстоятелството, че сградата, в която се намират процесните имоти, има производствен характер, а в същото време последните са отдадени за ползване по предназначение – за офис, като в открито съдебно заседание на 17.03.2022 г. процесуалният представител на ищеца – адв. Комитова единствено е оспорила това означение на сградата да предопределя предназначението им, което се уговаря от страните с договора за наем, а именно: помещенията да се ползват като офиси. Съдът намира, че с фактическото предоставяне на производствено помещение за ползване като офис, както е в настоящия случай, от страна на наемодателя е допуснато отклонение от действащата помежду им договорната обвързаност с наемателя, доколкото на същия е било известно, че предназначението на обектите е било те да се ползват за офиси, а в същото време сградата, в която се намират, е с производствен характер. Тук следва да се отбележи, че за преценка относно наличието на твърдяното неизпълнение следва да се съобрази не само дали е налице фактическа невъзможност за ползване на наетата вещ по уговореното предназначение, но също така и налице ли е правна такава предвид това, че в чл. 178, ал. 4 ЗУТ е уредена законова забрана за отклонение от изискването за ползване на обектите по предназначение. Също така по делото не се твърди, а и не се установява в нито един момент в периода на действие на наемното правоотношение между страните, в т. ч. и след получаване на изявлението на ответника по реда на чл. 87, ал. 1 ЗЗД – на 16.11.2020 г., от страна на .... да са били предприети действия за промяна в предназначението на процесните обекти по установения в ЗУТ ред с цел привеждането им в съответствие с договорните и законови изисквания. Нещо повече, по делото не се доказва, че липсата на предприети от страна на наемодателя такива действия се дължи на обективна пречка за него за това.

Изложеното обосновава извод, че с поведението си ищцовото дружество е допуснало виновно неизпълнение на задължението си по чл. 230, ал. 1 ЗЗД да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета – в този смисъл е Решение № 824 от 24.07.2013 г. по в. гр. д. № 323/2013 г. на ОС – Бургас. В случая този извод на съда се подкрепя и от факта, че със свое писмо с изх. № 23/17.2020 г. макар принципно ищецът .... да е оспорил изтъкнатото от ответника основание за прекратяване на наемния договор помежду им, същият е дал възможност на ... да потвърди изявлението си за прекратяване, считайки, че в този случай от страна на ответното дружество му се дължи обезщетение, с което имплицитно същият се е съгласил с последиците от развалянето на облигационната обвързаност помежду им, още повече, че с последващо писмо с изх. № 1371/17.12.2020 г. на

ответника същият е потвърдил предходното си изявление до ищеца, което е в съответствие и с липсата на извършеното от него осчетоводяване на тази част от процесните фактури, касаещи вземания за наем за периода след 31.12.2020 г.

С оглед изложеното, съдът счита, че предпоставките за упражняване на потестативно право на разваляне на договора са налице, поради което с изтичане на срока, предоставен от изправната страна, с изявлението, обективизирано в писмо с изх. № 1274/12.11.2020 г., получено от ищеца на 16.11.2020 г., ефектът на развалянето следва да се счита за настъпил. Предвид разпоредбата на чл. 88 ЗЗД, развалянето има действие занаяпред, доколкото процесният договор е с продължително изпълнение, поради което до момента на проявяване на правните последици на развалянето страните дължат изпълнение на произтичащите от договорната връзка помежду им задължения. При това се налага извод, че за периода до 31.12.2020 г. наемателят ... е следвало да заплаща дължимата от него наемна цена, както и потребените консумативи в наетите обекти, но не така стоят нещата по отнпешние на задължението за заплащане на наемната цена за времето след тази дата. Нещо повече, с писмо с изх. № 434/08.04.2021 г. ответникът изрично е признал задължението си за плащане на наем за м. декември 2020 г., като е посочил, че счита, че с извършеното от ищеца прихващане с предоставяните от него гаранционен депозит и депозит за ползване на карти за достъп е погасено тъкмо това негово задължение. В случая, това изрично признание на ответника се подкрепя и от извънсъдебното му поведение, доколкото от изводите на вещото лице по съдебноосчетоводната експертиза се установява, че фактура № 0000002198/01.12.2020 г. за сумата от 8 214,49 лв., представляваща дължимия наем за м. декември 2020 г. за процесните помещения, е била осчетоводена от ..., като дружеството я е включило в Дневника за покупки и е използвало данъчен кредит по нея. Посочените действия представляват недвусмислено признание за съществуване на правоотношението по договора за наем в рамките на посочения период, както и за задълженията по него и доказват тяхното съществуване. По същия начин ответникът е признал и задължението си за заплащане на стойността за потребена вода за м. декември 2020 г. в наетите от него помещения, за което е издадено дебитно известие № 1000002863/15.01.2021 г. за сумата от 105,30 лв. към фактура № 000000198/01.12.2020 г.

В допълнение следва да се отбележи, че от страна на ответника е релевирано изрично оспорване, че в периода след 30.12.2021 г. той е осъществявал фактическо ползване на наетите обекти, а при наличието на такова в тежест на ищеца е било да установи, че това действително е било така, за да се приеме, че след тази дата ..., в качеството си на наемател, дължи да му заплати претендираната наемна цена за м. януари 2021 г., но въпреки това същият не сторил това. Действително представеният протокол от 30.12.2020 г. е едностранно съставен от ответника и удостоверява изгодни за издателя му факти, но в случая удостоверените в него обстоятелства относно освобождаването на обектите не се опровергават от други доказателства по делото, още повече, че в тази насока е и констатацията на вещото лице относно липсата на осчетоводяване от дружеството на фактура № 0000002393/04.01.2021 г. и фактура № 0000002392/04.01.2021 г., което показва последователност в извънсъдебното поведение на дружеството.

Съгласно чл. 5 от анекс № 7, вр. чл. 1 от анекс № 5, размерът на наемната цена за м. декември 2020 г. за процесните помещения възлиза на 3 500 евро без ДДС или 4 200 евро с ДДС, равняващи се на 8 214,49 лв., изчислени при съобразяване валутния курс на еврото към лева. За същата сума е издадена и процесната фактура № 0000002198/01.12.2020 г., отнасящата се именно за посочения период, което е осчетоводена и при двете дружества.

Между страните по делото не се спори, а и от представеното по делото тристранно споразумение от 01.04.2011 г. следва, че ответникът е предоставил на ищеца гаранционен депозит в размер на 8 214,49 лв. с ДДС и депозит за карти в размер на 335,02 лв. с ДДС. В случая, не се спори, а и ищецът изрично признава със свое писмо с изх. № 6/01.04.2021 г., че

е задържал предоставените му от ответника депозити в общ размер на 8 555,51 лв., с които е извършил прихващане на задълженията на наемателя.

Видно от експертното заключение по съдебносчетоводната експертиза, ищецът .... е прихванал задължението на ответника за наем за м. декември 2020 г. по фактура № 0000002198/01.12.2020 г. със сумата от общо 7 955,51 лв., поради което същото е погасено до размера на сумата от 258,98 лв. С остатъка от депозитите - сумата от 600 лв., е било погасено задължение по фактура № 0000002199/01.12.2020 г., което обаче не е предмет на настоящото дело. В случая, не следва да бъде съобразено осчетоводеното от ответника ... прихващане на депозита с вземането на ищеца за наема за м. декември 2020 г., каквото осчетоводяване той е предприел, видно също от заключението по съдебносчетоводната експертиза. Това е така, тъй като една страна в хода на процеса той е признал това свое задължение за посочения период, а от друга страна твърдяното прихващане би породило действие в отношенията му с насрещната страна единствено в случай, че е отправено изрично изявление до нея в този смисъл. Действително с писмо с изх. № 434/08.04.2021 г., адресирано до ищеца, ответникът ... е заявил, че вече направеното от него изявление за прихващане със сумата за депозитите би било приложимо единствено по отношение на наема за м. декември 2020 г., без обаче да е отправено изрично изявление в тази насока до ....., в който случай действието на прихващането би настъпило.

С оглед на изложеното, доколкото не се твърди и не се доказва плащане от страна на ответника на задълженията му за наем на процесните помещения и потребена вода за м. декември 2020 г., то съдът намира, че ищцовата претенция се явява доказана за сумите, както следва: 258,98 лв., представляваща непогасен остатък от наемната цена за м. декември съгласно фактура № 0000002198/01.12.2020 г. и 105,30 лв., представляваща цена на потребена вода за м. декември 2020 г., за която е издадено дебитно известие № 1000002863/15.01.2021 г. към горната фактура, за които предявените искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2, пр. 1 и 2 ЗЗД се явяват основателни и следва да бъдат уважени, като се отхвърлят за сумите, както следва: 600 лв., представляваща наемна цена за ползване на паркоместа за м. януари 2021 г. съгласно фактура № 0000002393/04.01.2021 г. и 8 214,49 лв., представляваща наемна цена за ползване на помещение за м. януари 2021 г. съгласно фактура № 0000002392/04.01.2021 г. Всяка една от посочените по-горе суми следва да се присъди ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК – 24.06.2021 г. до окончателното плащане.

#### По отговорността за разноските:

В съответствие със задължителните разяснения, дадени с т. 12 на ТР № 4/18.06.2014 г. на ВКС по тълк. д. № 4/2013 г., ОСГТК, съдът следва да се произнесе по разпределението на отговорността за съдебните разноски в заповедното и исковото производство. В случая, предвид изхода на спора – частична основателност на предявените искове, право на разноски има всяка от страните, съразмерно с уважената, респ. отхвърлената част. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на заявителя - ищец следва да се присъдят сторените разноски в производството по ч. гр. дело № 36889/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, както и в исковото производство, съразмерно с уважената част от исковете, които съответно възлизат на 7,24 лв. – платена държавна такса и 54,78 лв. – платена държавна такса, депозит по ССЧЕ и адвокатско възнаграждение, чието реално заплащане съдът прие за доказано с оглед представените фактура № 0000001734/21.10.2021 г. и платежно нареждане от 22.10.2021 г. /л 5-6 от делото/. При определяне на следващите се в полза на заявителя разноски за заповедното производство съдът съобрази факта, че за част от сумите по заповедта за изпълнение по чл. 410 ГПК от 02.07.2021 г. същият не е предявил иск по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК, поради което с определение от 28.10.2021 г. тя е била частично обезсилена, а това означава, че за съответната обезсилена част на същия не му се следват разноски. На основание чл. 78, ал. 3 ГПК в полза на ответника не следва да се присъждат

претендираните от него разноси за адвокатско възнаграждение, съразмерно с отхвърлената част от исковете, тъй като същият не доказва реалното извършване на този вид разход. В тази насока по делото е представен единствено договор за правна защита и съдействие от 03.12.2021 г. /95 от делото/, който няма характер на разписка, тъй като не съдържа отбелязване, че същото е платимо в брой, а по банкова сметка, като в този случай заплащането му следва да бъде документално установено – арт. т. 1 от ТР № 6/2013 г. В случая, от страна на ответника не са представени банкови документи – платежно, извлечение от сметка и др., удостоверяващи заплащането на посочената сума, поради което на същия не се следва претендираното адвокатско възнаграждение, съразмерно с отхвърлената част от исковете.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** по предявените от ....., ЕИК ....., с адрес: ... срещу ....., ....., установителни искове с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 232, ал. 2, пр. 1 и 2 ЗЗД, че ... дължи на .... сумата от **258,98 лв.**, представляваща част от наемна цена за ползване на помещение за м. декември 2020 г. съгласно фактура № 0000002198/01.12.2020 г., както и сумата от **105,30 лв.**, представляваща консумативни разходи за вода за м. декември 2020 г. съгласно дебитно известие № 0000002863/15.01.2021 г. към фактура № 0000002198/01.12.2020 г., ведно със законната лихва върху всяка от сумите от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК - 24.06.2021 г. до окончателното плащане, за които суми по ч. гр. дело № 36889/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 02.07.2021 г., като **ОТХВЪРЛЯ** исковете за сумата от **600 лв.**, представляваща наемна цена за ползване на паркоместа за м. януари 2021 г. съгласно фактура № 0000002393/04.01.2021 г., както и за сумата от **8 214,49 лв.**, представляваща наемна цена за ползване на помещение за м. януари 2021 г. съгласно фактура № 0000002392/04.01.2021 г.

**ОСЪЖДА** ....., .... да заплати на ....., ЕИК ....., с адрес: ....., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **7,24 лв.**, представляваща разноси в производството по ч. гр. дело № 36889/2021 г. по описа на СРС, 79 състав, както и сумата от **54,78 лв.**, представляваща разноси в исковото производство.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_