

РЕШЕНИЕ

№ 166

гр. П., 20.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – П., XIX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Ангел Ташев

при участието на секретаря Наталия Димитрова
като разгледа докладваното от Ангел Ташев Гражданско дело №
20215220101632 по описа за 2021 година

Производството е образувано по повод искова молба от „МБАЛ П.“ АД, ЕИК ***, представлявана от изп. директор д-р К. Т., чрез адвокат М. М. - пълномощник, адрес: гр. П., ул. „П. М.“ № 11, ет.2, преупълномощен от Адвокатско дружество „М. и П.“, против Т. С. Д., в качеството и на ЕТ „Ч.-Т. Д.“, ЕИК **** /уточнено в първото по делото съдебно заседание от ищеца, проведено на 06.07.2022 г./ и „Ч. 2014“ ЕООД, ЕИК *** и двете със седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Е.“ №1, вх.А, ет.2, ап.5, представлявано от законния си представител Т. С. Д.

В исковата молба се твърди, че в имота на ищеца, представляващ поземлен имот с идентификатор 5155.507.268 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. П., одобрени със Заповед РД - 18 - 97 / 28.10.2008 г. площ от 125339 кв.м , с адрес на поземления имот гр. П., ул. „Б.“ № 15 е разположен метален павилион с обща площ от 171 кв. м., в който има обособени три самостоятелни търговски помещения, две от които са собственост на лицето Д., съответно с площи от 86 кв. м и 60 кв. м, и едно с площ от 24 кв.м., собственост на трето лице - Л. А. П. с нот. заверен договор рег. № 3425/2002 г. по описа на Нотариус Г.. Сочи, че всички помещения представляват части от метален павилион за търговски и други обслужващи дейности по смисъла на чл.56 ЗУТ.

Сочи, че двете помещения, собственост на лицето Д., са предоставени от него за търговска дейност, осъществявана в тях от търговците ЕТ "Ч.-Т. Д." ЕИК **** и „Ч. 2014" ЕООД ЕИК ***, съответно едноличният търговец ползва помещението с площ от 60 кв.м., а търговското дружество помещението с площ от 86 кв.м. За ползването на площта от имота на ищеца, върху която е разположено всяко едно от описаните по-горе помещения съответният търговец заплащал ежесечно наем, съответно за помещението с площ от 60 кв.м.- 324 лева и за помещението с площ от 86 кв.м.-464,40 лева.

Твърди, че лицето Д. е депозирал при ищеца писмено становище, в което сочил, че той бил собственик на самостоятелни обекти в „сграда" със съответните идентификатори, поради което можел да ползва земята „доколкото това е необходимо за използване на постройката“. Поради това били несъстоятелни претенциите на ищеца за заплащането на

наем за ползването на площта от земята, върху която били разположени обектите му. След това становище на Д., ответниците преустановили плащА.ята на месечните наеми и ел. енергия, **считано от началото на месец август 2016 г. до настоящия момент.**

Заявява, че след въпросното становище между ищеца и Д., и двама ответници, възникнал спор относно обектите на правото на собственост на лицето Д. - дали тези обекти са помещения, части от метален павилион - движима вещ /преместваемо съоръжение/, или са самостоятелни обекти в сграда, респективно дали за заетата от тези помещения площ от земята се дължи наем, както и относно погрешното отразяване на обектите в КККР на гр. П.. Спорът към настоящия момент бил решен в полза на ищеца с решението по в. гр. д. №649/2020 г. по описа на ОС П., с което изцяло е потвърдено първоинстанционното решение, с което е прието за установено, че процесните вещи не са недвижими имоти и погрешно са отразени в кадастъра като такива.

Изтъква, че до момента на възникване на спора въпросните две помещения като части от метален павилион - **движима вещ**, са били възприемА. от стрА.те по делото именно като такава вещ, поради което между ищеца и ответниците са били възникнали наемни отношения. В тази връзка ищецът е издавал фактури за сумата на дължимия от ответниците наем и консумирана ел. енергия, които фактури са били получаваА. и заплащаА. надлежно от ответниците до момента на възникване на споровете относно дължимостта на вземаА.ята по издаваА.те фактури за наем. Твърди, че ответниците доброволно като наематели са заплащали задълженията си за наемна цена и ел. енергия за това, че ползват земята в имота на ищеца за извършване на търговската дейност, **т.е. между стрА.те е имало постигнато съгласие и за заплащане на наем за земята** поради възникнали наемни правоотношения. Всеки един от двамата ответници преустановили плащА.ята на дължимите суми за наем и ел. енергия, считано от началото на м. август 2016 г.

В исковата молба и уточнителна молба с вх. № 19718/25.05.2022 г. се твърди, че между ищеца и ответника едноличен търговец е имало сключени два договора за наем за площта, върху която е било разположено помещението от 60 кв. м., а именно Договор за наем от 01.08.2010 г. и Договор за наем 17.12.2013 г. като последният бил за срок от една година. Впоследствие срокът по този договор бил продължен за неопределено време след 17.12.2014 г., като обхваща и процесния период. Сочи, че ответникът е заплащал доброволно наемната цена за въпросното помещение до месец август 2016 г.. Твърди, че ответникът е ползвал и площ от 4 кв. м. за разполагане на маси за консумация на предлагаА.те от него стоки като наемното правоотношение за тези 4 кв. м. площ възникнало с поставянето на масите, считано от началото на м. юни 2018 г. , т. е. с конклюдентни действия. За ползването на тази площ от 4 кв. м. липсвала писмено обективизирана уговорка, но наемната цена е била същата като по сключения договор за наем - 5.40 лева с ДДС/кв.м..

Счита, че ако между него и този ответник не са били налице валидни договори за наем, то той му дължи заплащане на обезщетение за ползването на съответните части от поземления имот, равняваща се на месечния наем за процесния период, тъй като си е спестил заплащането на наем за ползване на земята и по този начин се е обогатил неоснователно за сметка на ищеца.

В исковата молба и уточнителна молба с вх. № 19718/25.05.2022 г. се твърди, че между ищеца и ответника ЕООД е сключен договор за наем от 17.12.2013 г. за срок от 12 месеца, който е бил в сила към момента на прехвърляне собствеността на обекта, в който ответника осъществява търговската си дейност. Това прехвърляне било обективизирано в нот. акт от 02.06.2014 г. Сочи, че изпълнението на действащия към момента на посочената сделка договор за наем е продължило, считано от 02.06.2014 г. с конклюдентни действия от страна на ответното дружество като наемател, а също и от страна ищеца като наемодател, както до изтичането на срока на договора към 17.12.2014 г., така и след това. Поради това наемните отношения са се превърнали в такива за неопределен срок. Сочи, че ответникът е

заплащал доброволно наем за въпросното помещение до месец август 2016 г. Твърди, че ответникът е ползвал и площ от 6 кв. м. за разполагане на маси за консумация на предлагА.те от него стоки като наемното правоотношение за тези 6 кв. м. площ възникнало с поставянето на масите, считано от началото на м. юни 2018 г. , т. е. с конклюдентни действия. За ползването на тази площ от 4 кв. м. липсвала писмено обективизирана уговорка, но наемната цена е била същата като по сключения договор за наем - 5.40 лева с ДДС / кв. м.

Счита, че ако между него и този ответник не са били налице валидни договори за наем, то той му дължи заплащане на обезщетение за ползването на съответните части от поземления имот, равняваща се на месечния наем за процесния период, тъй като си е спестил заплащането на наем за ползване на земята и по този начин се е обогатил неоснователно за сметка на ищеца.

Твърди, че в процесния период наемните правоотношения не са били прекратяВА.. Същите били прекратени с нотариална покана, връчена на законния представител на ответниците на 19.12.2019 г., считано от 19.01.2020 г.

При тези твърдения е формулиран петитум:

-ответникът ЕТ да бъде осъден да плати на ищеца сумата в **размер на 3 888 лева**, представляваща наемна цена за ползването на земята в размер на 324 лева месечно за периода **месец май 2018 - април 2019 г. по фактури**, както следва: фактура № 0000102709/31.05.2018 г., фактура № 0000102631/29.06.2018 г., фактура № 0000102647/31.07.2018 г., фактура № 0000102663/31.08.2018 г., фактура № *****/28.09.2018 г., фактура № 0000102696/ без дата, издадена за дължим наем за м. октомври 2018 г. фактура № 0000102739/30.11.2018 г., фактура № 90000102756/31.12.2018 г., фактура № 0000102777/31.01.2019 г., фактура № 0000102796/29.02.2019 г., фактура № 0000102814/29.03.2019 г., фактура № 0000102829/30.04.2019 г. ; сумата в размер на **237.60 лева, представляваща** наемна цена за ползВА.те от ответника 4 кв. м. площ от имота на ищеца, върху която е бил разположил маси за консумация на предлагА.те от него стоки на клиентите му за периода **месец юни 2018 - месец април 2019 г. по фактури**, както следва: фактура № 0000098748/25.07.2018 г. - за месеците юни и юли 2018 г., фактура № 0000102664/31.08.2018 г., фактура № 0000102678/28.09.2018 г., фактура № 0000102697/31.10.2018 г., фактура № 0000102740/30.11.2018 г., фактура № 0000102757/31.12.2018 г., фактура № 0000102778/31.01.2019 г., фактура № 0000102797/29.02.2019 г., фактура № 0000102815/29.03.2019 г., фактура № *****/30.04.2019 г..

Евентуално ако се приеме, че не е било възникнало наемно правоотношение, се претендира присъждането на процесната сума като обезщетение, равняващо се на месечния наем за това, че търговецът се е обогатил неоснователно, спестявайки дължимия се наем за заетата от него площ от имота на ищеца, върху която е развивал търговската си дейност в предоставеното му от лицето Д. помещение.

-ответникът „**Ч. 2014**“ ЕООД да бъде осъден да плати на ищеца сумата в **размер на 5 572.80 лева**, представляваща наемна цена за ползването на земята в размер на 464.40 лева месечно за периода **месец май 2018 - април 2019 г. по фактури**, както следва: фактура № 0000102710/31.05.2018 г., фактура № 0000102632/29.06.2018 г., фактура № 0000102648/31.07.2018 г., фактура № 000010665/31.08.2018г., фактура № 0000102679/28.09.2018 г., фактура № *****/31.10.2018 г., фактура № 0000102741/30.11.2018 г., фактура № 00001027583/31.12.2018 г., фактура № 0000102779/31.01.2019г., фактура № 0000102798/28.02.2019 г., фактура № 0000102816/29.03.2019 г., фактура № 0000102831/30.04.2019 г.; сумата в размер на **712.80 лева, представляваща** наемна цена за ползВА.те от ответника 6 кв. м. площ от имота на ищеца, върху която е бил разположил маси за консумация на предлагА.те от него стоки на клиентите му за периода **месец юни 2018 - месец април 2019 г. по фактури**, както следва:

фактура № 0000098749/25.07.2018 г.- за месеците юни и юли 2018 г., фактура № 0000102665/31.08.2018 г., фактура № 0000102680/28.09.2018 г.,4. фактура № 0000102699/31.10.2018 г. фактура №0000102742/30.11.2018 г., фактура №*****/31.12.2018 г., фактура № 0000102780/31.01.2019 г., фактура № 0000102799/29.02.2019 г., фактура № 0000102817/29.03.2019 г., фактура № 0000102832/30.04.2019 г.

Евентуално ако се приеме, че не е било възникнало наемно правоотношение, се претендира присъждането на процесната сума като обезщетение, равняващо се на месечния наем за това, че търговецът се е обогатил неоснователно, спестявайки дължимия се наем за заетата от него площ от имота на ищеца, върху която е развивал търговската си дейност в предоставеното му от лицето Д. помещение.

С протоколно определение от 18.01.2023 г. съдът е прекратил частично производството, на основА.е чл.233 ГПК, поради отказ на ищеца в следните части:

Да бъде осъден ЕТ „Ч.-Т. Д.“ да заплати на ищеца сумата в размер на 237.60 лева, представляваща наемна цена за ползвА.те от ответника 4 кв. м. площ от имота на ищеца, върху която е бил разположил маси за консумация на предлагА.те от него стоки на клиентите му за периода месец юни 2018 - месец април 2019 г. по фактури, както следва: фактура № 0000098748/25.07.2018 г. - за месеците юни и юли 2018 г., фактура № 0000102664/31.08.2018 г., фактура №0000102678/28.09.2018 г., фактура № 0000102697/31.10.2018 г., фактура №0000102740/30.11.2018 г., фактура №0000102757/31.12.2018 г., фактура № 0000102778/31.01.2019 г., фактура № 0000102797/29.02.2019 г., фактура № 0000102815/29.03.2019 г., фактура № *****/30.04.2019 г., всяка на стойност дължимия се месечен наем за земята на стойност в размер 21,60 лева, освен фактура от 25.07.2018 г., която е на стойност 43,20 лева, евентуално същата сума да бъде присъдена на основА.е неоснователно обогатяване, ведно със законната лихва от момента на завеждане на делото до окончателното изплащане.

Да бъде осъден „Ч. 2014“ ЕООД да заплати на ищеца сумата в размер на 712.80 лева, представляваща наемна цена за ползвА.те от ответника 6 кв. м. площ от имота на ищеца, върху която е бил разположил маси за консумация на предлагА.те от него стоки на клиентите му за периода месец юни 2018 - месец април 2019 г. по фактури, както следва: фактура № 0000098749/25.07.2018 г.- за месеците юни и юли 2018 г., фактура № 0000102665/31.08.2018 г., фактура № 0000102680/28.09.2018 г.,4. фактура № 0000102699/31.10.2018 г. фактура №0000102742/30.11.2018 г., фактура №*****/31.12.2018 г., фактура № 0000102780/31.01.2019 г., фактура № 0000102799/29.02.2019 г., фактура № 0000102817/29.03.2019 г., фактура № 0000102832/30.04.2019 г., всяка на стойност дължимия се месечен наем за земята на стойност в размер 27 без ДДС, а с ДДС 32,40 лева, освен фактура от 25.07.2018 г., която е на стойност 64,80 лв., евентуално същата сума да бъде изплатена на основА.е неоснователно обогатяване, ведно със законната лихва от момента на завеждане на делото до окончателното изплащане.

Претендират се и разноски.

В проведеното съдебно заседА.е ищецът се представлява от пълномощник – адвокат М. М. от АК П., който моли съда да уважи исковата претенция в цялост. Депозира в срок писмена защита.

В срока по чл. 131 ГПК, е депозирал отговор на исковата молба от ответниците, чрез пълномощника им адвокат А. Т. от САК.

В отговора на исковата молба ответниците оспорват наличието на валидни наемни правоотношения между всеки един от тях с ищеца. Твърди се, че от приложените към исковата молба три броя договори за наем не се установява наличието на сключен такъв

между ищеца и ответника „Ч. 2014“ ЕООД, както и че позоваването на съществувало наемно правоотношение между ищеца и ЕТ „З.-95-Ц. С.“, сочено от ищеца като праводател на ответника, е неоснователно и неотнормимо. Твърди се, че ответникът „Ч. 2014“ ЕООД, не е правоприменик на ЕТ „З.-95-Ц. С.“. Изтъква се, че в сключения между ищеца и ЕТ „З.-95-Ц. С.“ договор за наем от 17.12.2013 г. няма индивидуализация на отдаваната под наем вещь.

По отношение на ответника ЕТ, се сочи, че представеният към исковата молба договор за наем между ищеца и ответника ЕТ от 01.08.2010г. е неотнормим, тъй като същият е сключен за срок от 1 година и не касае периода на исковата претенция. По отношение на представения към исковата молба договор за наем между ищеца и ответника ЕТ от 17.12.2013 г. се заявява, че същият касае предоставяне под наем на „помещение“, а не на част от земя, каквато е претенцията на ищеца.

В проведеното съдебно заседание ответниците се представляват от адвокат Т. от САК, която моли съда да отхвърли исковете претенции в цялост. Депозира писмена защита в срок.

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

От представения нотариален акт за собственост на имот № 18, том II, рег. № 2370, н.д. № 179/2018 г. от 19.04.2018 г. се установява, че „МБАЛ П.“ АД е признат за собственик на основан чл.101, ал.1, вр. чл.104, ал.1 и ал.2 и чл.38 от ЗЛЗ на следния недвижим имот: застроено дворно място, съставляващо поземлен имот с идентификатор 55155.507.268 по КККР на гр. П., одобрени със Заповед № РД-18-97/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК, който поземлен имот е с административен адрес: гр. П., ул. „Б.“ № 15 и с площ от 125 339 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за здравеопазване със стар идентификатор: 55155.507.3 и номер по предходен план: 64, кв. 416, парцел I – за здравеопазване и административни услуги, при съседни: 55155.503.9520, 55155.507.76, 55155.507.75, 55155.507.66, 55155.507.9, 55155.507.193, 55155.507.4, 55155.507.6, 55155.507.7, 55155.507.8, 55155.507.267, 55155.507.266, 55155.507.269, 55155.507.2, съгласно скица на поземлен имот № 15-584741/21.11.2017 г., издадена от СГКК – П. и който имот е идентичен с описан в скица № 112/02.03.2018 г., издадена от Община П., Дирекция ТСУ, поземлен имот с идентификатор 55155.507.268, съставляващ УПИ I – за здравеопазване и административни услуги в кв. 416 по плана на гр. П..

Установява се от договор № 27 от 27.06.1994 г., че между Община П. в качеството на продавач и Д. М. З. в качеството на купувач е сключен договор, по силата на който продавачът е продал на купувача следния дълготраен актив: едноетажна сграда, представляваща сглобяема конструкция на бетонова основа, построена върху 84 кв.м., наооаща се в III градска зона по градоустройствения план в двора на Окръжна болница, на ул. „Б.“, кв. 416 по плана на гр. П., при съседни: от север – плочник на Окръжна болница, от изток – градина на Окръжна болница, от запад – работилница на „Х.“ ЕООД, от юг – плочник на Окръжна болница, с право на ползване на земята под него за срок от 5 години.

От приложения по делото договор за продажба на обособени части от ЕООД „Хлебмапкомерс“ по реда на чл.35, ал.1, т.1 и чл.40, ал.1, т.1 от Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия се установява, че на 13.04.1995 г. между Община П. в качеството на продавач и Ц. Д. С. в качеството на купувач е сключен договор, по силата на който продавачът е продал на купувача обект „Производствен обект – Болницата“, обособена част от „Х.“ ЕООД, представляваща производствено помещение от 84 кв.м. с метална конструкция и покривни ферми, с право на ползване на земята за 5 години.

С нотариален акт за продажба на недвижим имот № 52, том III, рег. № 3521, дело №

374/2011 г. от 27.05.2011 г. Д. М. З. и А. З. З. са продали на Ч. Д. Д. следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.507.3.18.1 по КККР на гр. П., одобрени със Заповед № РД-18-97/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК и съгласно схема № 868/22.02.2011 г., издадена от СГКК – П., с адрес: гр. П., ул. „Б.“, ет. 1, който обект се намира в сграда № 18 с идентификатор 55155.507.3.18 на един надземен етаж, разположена в поземлен имот с идентификатор 55155.507.3 с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, разположен на първи етаж, със застроена площ по документ 60 кв.м., на 1 ниво и прилежащи части: припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 55155.507.3.18.3, 55155.507.3.18.2, под обекта: няма, над обекта: няма.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 140, том I, рег. № 1317, дело № 115/2014 г. от 02.06.2014 г. Ц. Д. С., А. С. А. и Д. С. А. са продали на Ч. Д. Д. следния свой съсобствен недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.507.3.18.3 по КККР на гр. П., одобрени със Заповед № РД-18-97/28.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК който се намира в сграда № 18, сграда 3 на един надземен етаж с адрес на имота: гр. П., ул. „Б.“, ет. 1, като сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 55155.507.3, предназначение: за търговска дейност, брой нива на обекта – 1, с площ 86 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 55155.507.3.18.2, 55155.507.3.18.1, под обекта: няма, над обекта: няма.

На 01.08.2010 г. между „МБАЛ П.“ АД в качеството на наемодател и ЕТ „Ч.-Т. Д.“ в качеството на наемател е сключен договор, по силата на който наемодателят е предоставил на наемателя за ползване площ от 60 кв.м. в грА.ците на имота на наемодателя, находящ се в гр. П., ул. „Б.“ № 15, за обслужване на сладкарница, собственост на наемателя, изградена в посочения имот. Договорът е сключен за срок от една година, считано от 01.08.2010 г. Уговорено е, че договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок или предсрочно с месечно писмено уведомление до другата страна. Действието на договора може да бъде продължено за следващи периоди с писмено споразумение между стрА.те.

На 17.12.2013 г. между „МБАЛ П.“ АД в качеството на наемодател и ЕТ „Ч.-Т. Д.“ в качеството на наемател е сключен договор, по силата на който наемодателят е предоставил помещение за търговска дейност с площ от 60 кв.м. за възмездно ползване. Договорът е сключен за срок от дванадесет месеца от датата на подписването му, но не по-късно от датата на провеждане на търг или конкурс за отдаване на имота под наем. Уговорено е, че договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок или предсрочно с месечно писмено уведомление до другата страна. Действието на договора може да бъде продължено за следващи периоди с писмено споразумение между стрА.те.

На 17.12.2013 г. между „МБАЛ П.“ АД в качеството на наемодател и ЕТ „З.-95“ в качеството на наемател е сключен договор, по силата на който наемодателят е предоставил площ от 86 кв.м. в грА.ците на имота на „МБАЛ П.“ АД, ул. „Б.“ № 15 за ползване от наемателя, за осъществяване на дейност – бА.чарница. Договорът е сключен за срок от дванадесет месеца от датата на подписването му, но не по-късно от датата на провеждане на търг или конкурс за отдаване на имота под наем. Уговорено е, че договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок или предсрочно с месечно писмено уведомление до другата страна. Действието на договора може да бъде продължено за следващи периоди с писмено споразумение между стрА.те.

На 05.06.2017 г. Ч. Д. Д. в качеството на собственик на процесните обекти е уведомил с писмено становище „МБАЛ П.“ АД, че неоснователно претендира заплащане на наем за земята, върху която са разположени двата обекта, тъй като същите са недвижими имоти и собственикът на земята следва да се съобразява с правото на собственост на ответника върху обектите.

На 13.11.2017 г. ответниците са уведомили с писмени становища „МБАЛ П.“ АД, че желаят да бъде извършено прихващане на дължими от тях суми за потребено електричество за 2016 г. и 2017 г. с неоснователно получени от „МБАЛ П.“ АД наемни вноски за предходни години.

По делото са представени фактури, издадени от „МБАЛ П.“ АД на ЕТ „Ч.-Т. Д.“ и „Ч.-2014“ ЕООД, с предмет: „наем“, обхващащи процесния период. В същите не се констатира положен подпис от насрещната страна по тях.

Представена е нотариална покана от ищеца, чрез изпълнителния му директор, адресирана до ответниците, с която прави изявление за прекратяване наемните отношения с ответниците с едномесечно предизвестие от датата на получаването ѝ.

По делото е приложено Решение № 799/29.07.2020 г. по гр.д. № 1996/2018 г. по описа на РС П., влязло в законна сила на 26.01.2022 г., с което се признава за установено по иска на „МБАЛ П.“ АД, в отношенията между стр.А.те, че ответникът Ч. Д. Д., не е собственик на следните обекти: самостоятелен обект с площ от 60 кв.м. и самостоятелен обект с площ от 86 кв.м., последният в режим на СИО с ответника Петя Пламенова Д., ЕГН ***** от гр. П., ул. „Е.“ № 9, вх. В, ет. 3, ап. 5, разположени в обект с площ от 170 кв.м., находящ се в поземлен имот с идентификатор 55155.507.268 с адрес: гр. П., ул. „Б.“ № 15, като самостоятелните обекти не са недвижими имоти, а са погрешно отразени в КККР на гр. П., одобрени със Заповед № РД-18-97/28.10.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК като самостоятелни обекти в сграда, както следва: обектът с площ от 60 кв.м. с идентификатор 55155.207.268.18.1, обектът с площ от 86 кв.м. с идентификатор 55155.507.268.18.3, обектът, в който са разположени – като сграда с идентификатор 55155.507.268.18, находяща се в поземлен имот с идентификатор 55155.507.268 с адрес: гр. П., ул. „Б.“ № 15. Съдът е осъдил Т. С. Д. в качеството ѝ на ЕТ „Ч.-Т. Д.“, да заплати на „МБАЛ П.“ АД, сумата от 6 804 лв. с ДДС, представляваща незаплатен наем за периода от 01.08.2016 г. до 30.04.2018 г. по договор за наем на част от поземления имот на ищеца, върху която е разположен обект с площ от 60 кв.м., ведно със законната лихва от предявяване на исковата молба – 28.05.2018 г. до окончателното плащане. Осъдил е „Ч.-2014“ ЕООД, да заплати на „МБАЛ П.“ АД, сумата от 10 216,80 лева с ДДС, представляваща незаплатен наем за периода от 01.07.2016 г. до 30.04.2018 г. по договор за наем на част от поземления имот на ищеца, върху която е разположен обект с площ от 86 кв.м., ведно със законната лихва от предявяване на исковата молба – 28.05.2018 г. до окончателното плащане.

По делото са представени договори за съвместна дейност от 01.07.2016 г. сключени между Ч. Д. Д. и двамата ответници, с предмет да обединят съвместните си усилия с цел подпомагане повишаването качеството и оргА.зацията на дейността на ЕТ „Ч.-Т. Д.“ и „Ч. 2014“ ЕООД. Посочено е, че договорите се сключват за периода от 01.07.2016 г. до 01.07.2019 г. И в двата договора е уговорено, че Ч. Дямоновски предоставя на ответниците по делото за временно ползване следните недвижими имоти негови имоти, както следва. На ответника ЕТ „Ч.-Т. Д.“ - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.507.3.18.3, с площ 86.00 кв.м., а на ответника „Ч. 2014“ ЕООД - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 55155.507.268.18.1, с площ 60.00 кв.м.

Представено е удостоверение от ЧСИ Георги Самарджиев, с рег. № 885, с район на действие ОС П., в което е посочено, че по образуваното изпълнително дело № 20228850400102, от страна на ответниците е представен договор за съвместна дейност, сключен на 03.01.2022 г. между Ч. Д. Д. и „Ч. 2014“ ЕООД, като не бил представен друг договор за съвместна дейност.

По делото е прието като доказателства протокол от проведено съдебно заседа.е на 03.05.2019 г. по гр.д. № 1996/2018 г. по описа на РС П.. От протокола се установява, че Т. С. Д. е изслушана по реда на чл.176 ГПК и е заявила, че „до началото на месец юли 2016 г., респективно началото на месец август 2016 г., е заплащала на ищеца наем за ползване на

земята, върху която се намират двата процесни обекта.

В настоящото производство, на основание чл.176 ГПК е изслушана Т. С. Д., която заявява, че наем за земята, върху която са поставени двата процесни павилиона никога не е плащала.

По делото е разпитан в качеството на свидетел Г. Б. И.. От показанията на свидетеля се установява, че е касиер при ищеца. Посочва, че е издала фактури на контрагенти на ищцовото дружество в т.ч. и на ответниците, като не може да посочи точен период на издаването им. Заявява, че знае, че ответниците са заплащали наем до м. май 2018 г., като не може да каже дали е платен наемът за месец май, за земята, върху която се намират двата обекта. Изяснява, че в нейните задължения влизат само издаването на фактури, като главния счетоводител ѝ казвал какво трябва да се напише в тях. Не знае въз основа на какво се издават фактурите, както и че не е виждала договор за наем между стрА.те.

От заключението на вещото лице по изготвената и приета съдебно-икономическа експертиза и допълнителното заключение към нея, които съдът кредитира като компетентно изготвени, неоспорени от стрА.те и даващи отговор на поставените въпроси се установява, че при извършената проверка в счетоводството на ищцовата страна се установило, че на ответника „Ч. 2014“ ЕООД са издадени фактури за наем за процесния период в размер на 5 572,80 лева, а на ответника ЕТ „Ч.-Т. Д.“ фактури за сумата в общ размер от 3888 лева. Вещото лице е посочило, че при извършената проверка в счетоводствата на ответните стрА.нямало осчетоводени процесни фактури, не били сключени в СД по ЗДДС и дневниците за покупки към нея. Посочило е, че плаща.я по фактури за наем към ищеца са извърш.а. до м.08.2016 г. Вещото лице е установило и размера на дължимия месечен наем на имот с площ от 60 кв.м. - 324 лева и размера на дължимия месечен наем на имот с площ от 86 кв.м. – 464,40 лева, т.е. двата процесни обекта.

При така установената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:

РС П. е сезиран с искове с осъдителни искове с правна квалификация чл.232, ал.2, във връзка с чл.79, ал.1 ЗЗД. В условията на евентуалност са предявени осъдителни искове с правна квалификация чл.59 ЗЗД.

Договорът за наем представлява консенсуален, двустранен, възмезден, комутативен и неформален договор, като при неговото сключване се пораждат правните последици, към които са насочени насрещните волеизявления на стрА.те. Предаването на вещта, предмет на договора и заплащането на уговореното наемно възнаграждение, не се включва в неговия фактически състав, а е в изпълнение на породените от него договорни задължения. За да възникне задължението за заплащане на уговореното наемно възнаграждение, наемодателят следва да предаде на наемателя вещта, предмет на наемния договор.

За основателността на предявените осъдителни искове, в тежест на ищеца е да докаже съществуването между стрА.те на валидни облигационни отношения по договори за наем на съответните части от поземления имот, както и настъпването на срока за плащане на наемната цена.

За доказване на първата предпоставка на предявената искова претенция – наличието на валидни облигационни отношения между стрА.те по договори за наем, ищецът е представил два договора за наем сключени с ЕТ „Ч.-Т. Д.“. Първият е сключен на 01.08.2010 г. и е със срок една година, считано от 01.08.2011 г., а вторият е сключен на 17.12.2013 г. и срокът му е 12 месеца от датата на подписване на договора, но не по-късно от датата на провеждане на търг или конкурс за отдаване на имота под наем. От неоспореното съдърж.е на договорите се установява, че същите се прекратяват с изтичане на уговорения срок или предсрочно с месечно писмено уведомление до другата страна. Действието на договорите може да бъде продължено за следващи периоди с писмено споразумение между стрА.те.

Ищецът не твърди, а и от представените по делото доказателства не може да се направи извод, че действието на договорите е продължило извън посочения в тях срок, т.е. може да се направи извод, че между ищеца и ответника Т. С. Д. в качеството на ЕТ „Ч.-Т. Д.“ са били налице облигационни правоотношения по договор за наем през периода от 01.08.2011 г. до 01.08.2012 г. и от 17.12.2013 г. до 17.12.2014 г.

По отношение на ответника „Ч.-2014“ ЕООД ищецът се позовава на договор за наем от 17.12.2013 г., сключен с ЕТ „З.-Ц. С.“. Съдът счита, че по делото няма твърдения, респективно данни ответникът „Ч.-2014“ ЕООД да е бил правопреемник на наемателя, да го е заместил в договора за наем или по някакъв друг начин да се е обвързал с наемно правоотношение с ищеца по този договор за наем. Поради тази причина съдът счита, че посочения договор не е породил облигационни правоотношения между стрА.те по делото.

За доказване на налични наемни правоотношения между стрА.те, ищецът се позовава на факта, че е фактурирал ежемесечно на ответниците дължимия наем и стойността на изразходваната електроенергия, а ответниците са ги заплащали, както и на направеното от страна на Т. С. Д., направено по реда на чл. 176, ал. 1 от ГПК в качеството ѝ на едноличен търговец и законен представител на ответника „Ч.-2014“ ЕООД по гр.д. № 1996/2018 г. по описа на РС П., където е заявила, че е заплащала наем за ползване на земята, върху която са разположени двата обекта.

За валидното възникване на наемно правоотношение е достатъчно да се постигне съгласие на стрА.те относно вещта, която се предоставя във временно ползване, и относно възнаграждението /наемната цена/, която наемателят дължи за предоставеното му ползване. При наличие на съгласие относно посочените съществени елементи договорът се счита за валидно сключен. В практиката си ВКС приема, че е допустимо издаването и приемането на фактура, съдържаща съществените елементи на договора за наем, обект и наемна цена, както и посочването в нея на търговците, наред с факта на плащане на наемната цена от наемателя, да удостоверяват постигнатото между стрА.те съгласие относно съществените елементи на договора – Решение № 49 от 31.03.2011 г. по т.д. № 829/2010 г. на ВКС, II т.о. и Решение № 57 от 07.06.2011 г. по т.д. 546/2010 г. на ВКС, I т.о. Също така относно двустранните договори, представляващи търговски сделки, се приема, че за съществуването на едно задължение може да се прави извод от получаване на фактурата от длъжника и отразяването ѝ в счетоводството му, което представлява недвусмислено извънсъдебно признае.

От събрА.те по делото доказателства по категоричен начин се установява, че между ищеца и ответниците са съществували трайни търговски отношения по отдаване под наем на част от имота на ищеца. Горното се установява не само от представените и прието договори за наем от 01.08.2010 г. и 17.12.2013 г., сключени с едноличния търговец, от показА.ята на разпитаната свидетелка Г. Б. И., която заявява, че ответниците са заплащали наем за земята, върху която са поставени двата обекта, ползВА. от ответниците, както и от постановеното Решение № 799/29.07.2020 г. по гр.д. № 1996/2018 г. по описа на РС П., с което ответниците са осъдени да заплатят на настоящия ищец парични суми, представляващи незаплатени наеми за периода от 01.08.2016 г. до 30.04.2018 г. по договори за наем на части от поземления имот на ищеца, върху които са разположени двата обекта. В подкрепа на извода на съда за наличие на трайни търговски отношения между стрА.те е и заключението на вещото лице, което посочва, че плащА.я по фактури за наем към ищеца са извършВА. до м.08.2016 г. Горното се потвърждава и от извънсъдебното признае направено от ответника Т. С. Д. в качеството на ЕТ „Ч.-Т. Д.“ и като законен представител на ответника „Ч.-2014“ ЕООД в проведеното съдебно заседае по гр.д. № 1996/2018 г. по описа на РС П., където е признала, че е заплащала наем за ползване на земята, върху която са разположени двата обекта, т.е. че са имали наемни отношения с ищеца. В този смисъл съдът не споделя възражението на адвокат Т., че не следва това да се съобрази от настоящия

съдебен състав, тъй като било заявено по друго дело. В практиката на ВКС е прието, че извънсъдебното признае на стрА.те на неизгодни за тях факти съставлява доказателство, което следва да бъде преценявано с оглед на всички обстоятелства по делото. Прието е също, че доказаното в процеса извънсъдебно признае на факт има същата стойност както и направеното пред съда признае на факт. Във връзка с изложеното, направеното признае от Т. С. Д. в качеството на ЕТ „Ч.-Т. Д.“ и като законен представител на ответника „Ч.-2014“ ЕООД се подкрепя от събрА.те по делото доказателства – разпита на свидетеля Г. И. и от заключението на вещото лице по допуснатата и приета ССчЕ, поради което същото следва да се цени и в настоящия процес.

Във връзка с изложеното съдът счита, че между ищеца и ответниците са възникнали валидни облигационни отношения по договори за наем на съответната част от поземления имот на ищеца, върху която са разположени търговските обекти с площ съответно 60 кв.м. и 86 кв.м. срещу заплащане на наемна цена за обект с площ 60 кв.м. – 324 лева месечно и за обект с площ 86 кв.м. – 464,40 лева. Доказа се по категоричен начин от събрА.те по делото доказателства, че ищецът е изпълнил задължението си като наемодател да предостави за ползване на ответниците наетата вещ/части от поземления имот. На следващо място заключението на вещото лице се установява и размерът на дължимата наемна цена от всеки от ответниците, а именно – сума в размер на 5 572,80 лева за ответника „Ч.-2014“ ЕООД и сумата в размер на 3888 лева за ответника ЕТ „Ч.-Т. Д.“.

По тези съображения съдът намира, че претенцията на ищеца за заплащане на дължимата наемна цена за ползване на съответната част от поземления му имот е основателна и следва да бъде уважена в пълен размер.

Като законово последица следва да се уважи и претенцията за заплащане на лихва за забава от момента на депозиране на исковата молба в съда – 14.05.2021 г. до окончателното изплащане.

По възражението на ответната страна направено с писмената защита, че исковите претенции срещу ЕТ „Ч.-Т. Д.“, касаещи заличаването на ЕТ от търговския регистър, съдът се е произнесъл с протоколно определение от 06.07.2022 г.

Съдът не дължи произнасяне по евентуалните искове, с оглед уважаването на главната претенция.

С оглед изхода на делото и на основае чл.78, ал.1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени сторените от него разноски. Поради тази причина ответникът следва да бъде осъден да заплати сумата в общ размер на 1603,43 лева, от която 1100 лева заплатено адвокатско възнаграждение /предявени са четири иска, без да е уговорено какво възнаграждение се претендира по всеки отделен иск. Поради тази причина съдът счита, че за уважените искове се дължи възнаграждение в размер на 1100 лева, или по 550 лева за всеки. В останалата част производството е прекратено в о.с.з. за другите два иска/, 378,43 лева ДТ и 125 лева, възнаграждение за вещо лице /съдът е съобразил, че възнаграждението е в размер на 250 лева /четири главни иска, или по 62,50 за всеки един иск/. Производството е прекратено по отношение на два от исковите, поради което дължимо възнаграждение на ищеца е в размер на 125 лева./. По възражението на адвокат Т., на основае чл.78, ал.5 ГПК, съдът счита, че не следва да се уважава, тъй като присъдените разноски за адвокатско възнаграждение са дори и под минимално предвидения размер за двете уважени претенции, предвиден в Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в редакция към подписване на договора за процесуално представителство. Не следва да се уважава възражението, че ищецът не е доказал, че е заплатил уговореното възнаграждение в полза на процесуалния си представител. Видно е от приложения по делото договор за правна защита и съдействие, че е уговорено възнаграждението да се заплати по банкова сметка. Ищецът е представил преводно нареждане в полза на адвокатското дружество в размер на 2200 лева, поради което съдът счита, че е налице

реално плащане от страна на ищеца.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Т. С. Д. в качеството ѝ на ЕТ „Ч.-Т. Д.“, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Е.“ № 1, вх. А, ет. 2, ап. 5, **ДА ЗАПЛАТИ** на „МБАЛ П.“ АД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Б.“ № 15, представляван от изпълнителния директор доктор К. М. Т., сумата от 3888 лева, представляваща незаплатен наем за периода от м. май 2018 г. до м. април 2019 г. по договор за наем на част от поземления имот на ищеца, върху която е разположен обект с площ от 60 кв.м., ведно със законната лихва от предявяване на исковата молба – 14.05.2021 г. до окончателното плащане,

ОСЪЖДА „Ч.-2014“, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Е.“ № 1, вх. А, ет. 2, ап. 5, представлявано от управителя Т. С. Д., **ДА ЗАПЛАТИ** на „МБАЛ П.“ АД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Б.“ № 15, представляван от изпълнителния директор доктор К. М. Т., сумата от 5 572,80 лева, представляваща незаплатен наем за периода от м. май 2018 г. до м. април 2018 г. по договор за наем на част от поземления имот на ищеца, върху която е разположен обект с площ от 86 кв.м., ведно със законната лихва от предявяване на исковата молба – 14.05.2021 г. до окончателното плащане.

ОСЪЖДА Т. С. Д. в качеството ѝ на ЕТ „Ч.-Т. Д.“, ЕИК ****, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Е.“ № 1, вх. А, ет. 2, ап. 5 и „Ч.-2014“, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Е.“ № 1, вх. А, ет. 2, ап. 5, представлявано от управителя Т. С. Д., **ДА ЗАПЛАТЯТ** на „МБАЛ П.“ АД, ЕИК ***, седалище и адрес на управление: гр. П., ул. „Б.“ № 15, представляван от изпълнителния директор доктор К. М. Т., на основА.е чл.78, ал.1 ГПК, сумата в общ размер на 1603,43 лева, представляваща сторени по делото разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред Окръжен съд П. съд в двуседмичен срок от връчването на препис на стрА.те.

Съдия при Районен съд – П.: _____