

# РЕШЕНИЕ

№ 1446

гр. София, 31.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 65 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и четвърти ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПОЛИНА ЛЮБ. АМБАРЕВА

като разгледа докладваното от ПОЛИНА ЛЮБ. АМБАРЕВА Гражданско дело № 20221110115219 по описа за 2022 година

Предявен е осъдителен иск от „ткм“ АД (в несъстоятелност) срещу „а.п.“ ЕООД , с правно основание чл.79 вр. чл.232,ал.2 от ЗЗД за заплащане на сумата в размер на **6 867,23лв.**,представляваща незаплатена електрическа енергия за периода 01.11.2020год. – 01.02.2021год.,ведно със законната лихва от датата на предявяване на исковата молба / 23.03.2022год./ ,до окончателното ѝ заплащане.

В исковата молба ищецът твърди ,че с ответника са били страни по Договор за наем на недвижим обект, собственост на наемодателя (търговски обект „Тържище за плодове и зеленчуци и цветя“, състоящо се от множество подобекти, находящи се в ПИ № 000814, находящ се в землището на с. Крепост в Хасковска област) срещу месечна наемна цена в размер на 7000 лв. Поддържа, че към договора за наем имало сключени три анекса, с които договорът бил изменен като с анекс № 2 от 01.10.2019г. дължимата наемна цена била променена като от месец октомври 2019г. до месец юли 2020г. се намалила до 3500 лв., а с Анекс №3 от 01.06.2020г. било уговорено същата да се запази в размер от 3500 лв., считано до края на календарната 2020г. Заявява, че договорът бил прекратен, считано от 04.03.2021г., тъй като не били неплатени наеми за периода от м. 11.2020г. до м.02.2021г. в размер на 21000 лв.,както и 6 867,23лв.,представляващи неизплатени суми за използвана електрическа енергия .От тази дата /04.03.2021год./ наетия имот се ползвал от нов наемател ,“Профондо“ЕООД,който бил заплатил сумите за консумирана ел. енергия за периода до 29.02.2021год.,дължими от ответника на „ЕВН България“ЕООД.Предвид извършеното заплащане на чужди задължения,заплатената сума била прихваната с наемната вноска за месец май 2021год. по Договора за наем с новия наемател.Ищецът счита ,че е претърпял имуществени вреди от неизпълнението на задължението на наемателя да заплаща дължимите към съответния наемен период суми за използване на наемния имот,а именно за използвана електроенергия.Претендира и деловодни разноски.

Ответникът „а.п.“ ЕООД е получил препис от исковата молба ,при условията на чл. 50 ГПК, по която не е депозирал отговор в срока по чл. 131 ГПК.В с.з. ,редовно призован не се представлява като със становище от 23.11.2022год. оспорва иска като недопустим и неоснователен.

***След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните и нормативните актове, регламентиращи процесните отношения, съдът приема за установено следното от фактическа страна:***

От представения по делото Договор за наем на недвижим имот от 19.06.2019г. е видно, че ищецът като наемодател е предоставил за временно и възмездно ползване на ответника недвижим имот, представляващ търговски обект „Тържище за плодове и зеленчуци и цветя“, състоящо се от множество подобекти, находящи се в ПИ № 000814 в землището на с. Крепост в Хасковска област. От съдържанието на договора е видно, че страните са уговорили наемна цена в размер на 7000 лв. (чл. 2, ал. 1 от договора). От приложения анекс № 2 от 01.10.2019г. е видно, че страните са уговорили временно изменение на наемната цена за периода от м. 10.2019г. до м. 07.2020г. в размер на 3500 лв., а от приложения анекс № 3 от 01.06.2020г. е видно, че са уговорили наемната цена да се запази в този размер до края на 2020г.

Съгласно уговореното в чл.9 от договора, наемателят е бил задължен да заплаща и всички разходи, свързани с обикновеното ползване на имота, както и разхода за електрическа енергия.

С Уведомление от 04.02.2021год. наемателят е бил уведомен от назначения от съда синдик, Иван Балабанов, че на основание чл.644 от ТЗ вр. чл.13, ал.4 от договора същия се прекратява като го е поканил да заплати и неизплатените суми за наем.

С Договор за наем от 01.03.2021год. процесният имот е отдаден под наем на „Профондо“ ЕООД за месечно наемно възнаграждение в размер на 7 500лв., което дружество е въведено във владение на 04.03.2021год., съгласно Протокол за въвод.

Съгласно фактура от 31.03.2021год. за отчетен период 01.03.2021год. – 31.03.2021год. е начислена сума за доставена ел.енергия, от която фактура е видно, че са налице просрочени задължения в размер на 6805,08лв.

Видно от платежно нареждане от 30.03.2021год., „Профондо“ ЕООД е заплатил на ЕВН България по банков път сумата от 6867,23лв., задължение на „ап“ЕООД.

Съгласно месечния отчет на синдика, за месец април 2021год. от страна на „Профондо“ ЕООД е заплатен месечен наем, намален със заплатената сума от 6867,23лв.

***При така установеното от фактическа страна съдът приема следното от правна страна:***

Предявен е осъдителен иск, с правно основание чл.79 вр. чл.232, ал.2 от ЗЗД

Предявеният иск е допустим, а възраженията на ответника за липсата на представителна власт на адв. К. Г. не се споделят от съда. От вписванията по партидата на ищеца в Търговския регистър е видно, че същият е обявен в несъстоятелност като за синдик е назначен Петьо Василев Петков. По отношение на правомощията на синдика няма никакво съмнение, че същият може да завежда съдебни дела от името на несъстоятелния длъжник (чл. 658, ал. 1, т. 7 ТЗ), като с тези си права може да упълномощава други лица само с разрешение по чл. 660, ал. 2 ТЗ. В настоящия случай от приложените към исковата молба доказателства (л. 8 и л. 39) е видно, че преди завеждане на делото синдикът е получил изрично разрешение от съда по несъстоятелността за упълномощаване на адв. Г. да води исково производство срещу „а.п.“ ЕООД, след което в съответствие с определението на съда е съставено и пълномощно на адв. Г., поради което следва да се приеме, че по отношение на последния надлежно е учредена представителна власт.

Съгласно нормата на чл. 228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят да му заплати определена наемна цена.

От съвкупния анализ на събраните по делото доказателства съдът намира, че може е

налице валидно наемно правоотношение между страните по отношение на процесния имот.

Съгласно уговореното вещта е била предоставена на ответника ,в качеството му на наемател, като е без значение дали той ползва или не реално наетата вещ за да е налице задължението му за заплащане на наемната цена.

Едно от основните задължения на наемателя съгласно чл. 232, ал. 2, пр. 2 от ЗЗД, е да заплаща консумативите, свързани с ползването на вещта. Съдът приема, че неизпълнението на това задължение е основание за ангажиране на договорната отговорност на ответника, като в тази връзка делото се установява , че същият е консумирал топлинна енергия при ползването на наетия имот в периода 01.11.2020год. до 01.02.2020год.Задълженията за тази разноска са платени от наемодателя /чрез направеното прихващане с дължим наем от последващия наемател/ ,поради което наемателя следва да му заплати същите,които възлизат на сумата в общ размер от **6 867,23лв.**,ведно със законната лихва от датата на депозиране на исковата молба в съда – 23.03.2022год.,до окончателното й заплащане.

За пълнота следва да се посочи, че възражението на ответника за неавтентичност на процесния договор за наем е заявено след срока по чл. 133 ГПК, поради което същото не следва да се разглежда по същество.

С оглед изхода на делото, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лв., както и на основание чл. 620, ал. 5 вр. чл. 649, ал. 6 ТЗ, да заплати в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на СРС, дължимата държавна такса в размер на **274,69 лв.**

Предвид изложеното , съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА** „ап“ ЕООД, с ЕИК ..., със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „г.м.“ № 28А **ДА ЗАПЛАТИ** на „ткм“ АД - в несъстоятелност, с ЕИК 126161199, със седалище и адрес на управление в гр. Хасково, ул. „д.ш.“ ,на основание чл.79 вр. чл.232,ал.2 от ЗЗД сумата в размер на **6 867,23лв.**,представляваща незаплатена електрическа енергия за периода 01.11.2020год. – 01.02.2021год.,ведно със законната лихва от 23.03.2022год. ,до окончателното й заплащане,както и на основание чл.78,ал.1 от ГПК сумата в размер на **1000лв.**,представляваща деловодни разноски – адвокатско възнаграждение.

**ОСЪЖДА** „ап“ ЕООД, с ЕИК ..., със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „г.м.“ № 28А **ДА ЗАПЛАТИ**, на основание чл. 620, ал. 5 вр. чл. 649, ал. 6 ТЗ, в полза на бюджета на съдебната власт, по сметка на Софийски районен съд, сумата от **274,69 лв.,държавна такса.**

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

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