

РЕШЕНИЕ

№ 1807

гр. София, 27.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-30 СЪСТАВ, в публично заседание на осми март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Валерия Банкова

при участието на секретаря Диана Ст. Борисова
като разгледа докладваното от Валерия Банкова Гражданско дело № 20231100102709 по описа за 2023 година

Ищецът Б. Й. Б. поддържа в исковата молба, че през 2016г. между него и съсобственика му Т.П., от една страна, и ответника „Е.“ ООД, от друга, е бил сключен договор за наем на съсобствения между ищеца и г-н П. недвижим имот – подробно описан в исковата молба, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.903.1562.4.1, в гр. София, р-н Лозенец, представляващ Спортен център. Действащ между страните към момента на исковата молба е последващ договор за наем от 01.01.2021г., по силата на който ответникът се е задължил да заплаща месечен наем от общо 6 000 лв. или по 3 000 лв. на всеки от наемодателите, като срокът за изпълнение на това задължение е до 5-то число на текущия месец. Твърди, че наемателят не е заплатил дължимата наемна цена за м. декември 2020г. – по силата на договора за наем между страните от 2016г., която е в размер на 1 500 лв., както и по силата на договора за наем от 2021г. – за 2021г. - м. януари, февруари, за 2022г. - от май до края на годината, както и за периода януари-март 2023г. До датата на исковата молба ответникът дължи наеми в размер общо на 40 500 лв. Ето защо, моли същият да бъде осъден да заплати на ищеца посочената сума.

Ответникът не е депозирал писмен отговор в срока по чл.131 от ГПК.

Съдът обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, след което **приема от фактическа и правна страна** следното:

Предявеният иск е с правно основание чл. 232, ал.2, вр с. чл.228 от ЗЗД.

Съгласно чл. 228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят да му плати определена цена. Съгласно правилото на чл. 154 от ГПК, по

предявен иск за заплащане на наемна цена ищецът носи тежестта да установи наличието на валидно наемно правоотношение между страните по делото за процесните периоди, както и размера на дължимия наем.

В тежест на ответника е да докаже, че е платил наемната цена за процесните периоди.

По делото е приет писмен договор за наем, сключен на 01.01.2021г. между Т.В. П. и Б. Й. Б. от една страна, и ответника „Е.“ ООД – от друга, който не е оспорен от последния в срока по чл.133 от ГПК. От договора се установява наличието на валидно наемно правоотношение между посочените лица, по силата на което наемодателите са се задължили да предоставят на наемателя ползването на описаното в договора помещение – спортен център, находящ се в гр. София, ул. ***** срещу заплащането на наемна цена от 6 000 лв. месечно, платима до 5-то число на месеца по сметките на наемодателите. От ангажирания по делото нотариален акт за собственост №44, том I, рег. №1292, дело №40 от 21.02.2014г. е видно, че процесният имот е бил закупен от наемодателите при равни квоти в съсобствеността като производствено-складов обект, а съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2015г. същият е преустроен и с променено предназначение в Спортен център.

По делото е изслушано заключението на съдебно-счетоводна експертиза, която след преглед на писмените доказателства и справка в счетоводството на ответника е посочила следното: От представените от ответника извлечения от счетоводните регистри за счетоводни сметки 421 Персонал, 602 Разходи за външни услуги, 503 Разплащателна сметка и обобщени справки – извлечения за начислени суми и извършени плащания за периода 2016-2023г. се налага извода за съществуващи между страните наемни отношения в процесния период, като актуалният и действащ договор за наем е от 01.01.2021г. Общата сума на незаплатените в полза на наемодателя – ищец наеми възлиза на 37 500 лв., от които 1 500 лв. за м. декември 2020г. по договора за наем от 2016г., 3 000 лв. – наем за м. февруари 2021г., 24 000 лв. – наеми за периода м.май – декември 2022г., 9 000 лв. – наеми за периода м.януари – март 2023г. За период преди процесния, като проверка е извършена още от началото на 2018г., съгласно приложената в заключението таблица, вещото лице е установило редовно начисляване и заплащане на сума, съответна на месечния наем, в полза на ищеца. Заключението е пълно и компетентно изготвено, и не е оспорено от страните, поради което съдът го кредитира изцяло.

Като обсъди така събраните по делото доказателства поотделно и в съвкупност, съдът намира, че ищецът е установил при условията на пълно и главно доказване процесното наемно правоотношение за процесния период, вкл. за м. декември 2020г. Действително, писмен договор касателно периода преди 01.01.2021г. / тоест за м. декември 2020г./ не е ангажиран по делото, но договорът за наем е неформален - за валидното му сключване не се изисква

спазване на някаква форма. Той може да се сключи в писмена, устна форма или с конклюдентни действия. С постигане на съгласие за вещта, която се наема и наема, който ще се плаща, договорът се счита за сключен. В случая, от заключението на ССЧЕ се установява редовното месечно заплащане на наемната цена, считано от 2018г. до декември 2020г., тоест в периода преди сключването на договора от 01.01.2021г. Обстоятелството, че спортният център фактически е бил предоставен за ползване на ответника, вкл. и преди 2021г., не се оспорва. Ето защо, съдът приема за установено наличието на валидно наемно правоотношение между страните по делото за процесните периоди, вкл. и за м. декември 2020г. Уговорената наемна цена от 6 000 лв. се дължи на наемодателите поравно, с оглед липсата на различна уговорка в договора и обстоятелството, че същите са придобили имота при равни квоти в съсобствеността. В такъв размер, а именно сумата от 3000 лв., е бил и заплащан наемът в полза на ищеца, в периода преди процесния, което се установява от заключението на ССЧЕ. Ответникът не е ангажирал доказателства за плащането на претендирания наем за процесните периоди, а и липсата на изпълнение се установява от заключението на експертизата. Ето защо, претенцията е основателна и следва да бъде уважена до размера, установен от заключението на ССЧЕ, а именно 37 500 лв. В частта ѝ относно наема за м. януари 2021г. в размер на 3 000 лв. претенцията следва да се отхвърли като неоснователна, т.к. от заключението на експертизата се установява, че същият е заплатен.

При този изход на спора, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сторените от него разноски по делото, съразмерно с уважената част от иска. Съгласно списъка по чл.80 от ГПК и доказателствата по делото, ищецът е заплатил разноски в размер на 1 620 лв. за държавна такса и 400 лв. депозит за вещо лице, при което следва да му бъде присъдена сумата от 1 870,37 лв. На осн. чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата съдът определя възнаграждение на адв. С. Ц. в размер на 3 000 лв. за оказаната от нея безплатна правна помощ, което също следва да бъде възложено на ответника.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Е.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. ***** да заплати на Б. Й. Б., ЕГН ***** от гр. София, кв. „Витоша“, ул. „***** сумата от 37 500 лв., представляваща незаплатена цена по сключен между страните договор за наем на Самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.903.1562.4.1 по

кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед: РД-18-739/21.11.2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: град София, район „Лозенец“, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“ – част юг, ет. 1, обект: Спортен център, за следните периоди: м. декември 2020г.; м. февруари 2021г.; м. май – декември 2022г. включително и м. януари - март 2023г. включително, ведно със законната лихва върху тази сума от датата на исковата молба – 07.03.2023г. до окончателното плащане, като за сумата от 3 000 лв. – наем за м. януари 2021г. ОТХВЪРЛЯ иска.

ОСЪЖДА „Е.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. ***** да заплати на Б. Й. Б., ЕГН ***** от гр. София, кв. „Витоша“, ул. „***** сумата от 1 870,37 лв. -разноски по делото.

ОСЪЖДА „Е.“ ООД, ЕИК *****, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. ***** да заплати на адв. С. И. Ц. от САК сумата от 3 000 лв. – адвокатско възнаграждение по чл.38, ал.2 от ЗА.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____