

РЕШЕНИЕ

№ 16665

гр. София, 16.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 40 СЪСТАВ, в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА ИВ. ПОПОВА
като разгледа докладваното от СВЕТЛОЗАР Д. ДИМИТРОВ Гражданско дело № 20221110166746 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба на /фирма/ срещу /фирма/.

Ищецът твърди, че с ответника имат установени трайни търговски отношения от 2008г., като му предоставил за временно и възмездно ползване три складови обособени помещения представляващи реални части от сграда с идентификатор *****, намираща се в с. Б., общ. Столична, р-н И., /населено място/, разположена в имот с идентификатор *****, с обща застроена площ от 756 кв. м., с предназначение промишлена сграда, както следва: 1. Средно помещение с площ от около 324 кв. м., намиращо се в сградата, при съсед: помещение с площ от около 150 кв. м., помещение с площ от 162 кв. м. и от две страни двор; 2. Помещение с площ от 162 кв. м., намиращо се в сградата, при съсед: помещение с площ от около 150 кв. м. и от три страни двор; 3. Помещение на два етажа с площ на всеки етаж от по 108 кв. м. /общо 216 кв. м./, при съсед: помещение с площ от 324 кв. м. и от три страни двор. Била уговорена месечна наемна цена за помещенията от 700 евро. Ищецът изпълнил задълженията си като предоставил фактическата власт на ответника върху посочените помещения, но след м. август 2021г. ответникът преустановил плащанията, въпреки че продължил да ги ползва. Прави изявление с исковата молба за разваляне на договора за наем поради виновното му неизпълнение от ответника. Счита, че между страните е било налице договорно правоотношение, но в условията на евентуалност, ако се приеме, че няма такова, твърди, че има право да получи сумите на извъндоговорно основание – неоснователно обогатяване, тъй като ответникът чрез ползването се е обогатил неоснователно за негова сметка.

Съобразно изложеното, моли за постановяване на решение, с което ответникът да бъде осъден да му предаде фактическата власт върху процесните помещения поради прекратен/развален договор за наем, както и да му заплати сумата от 2100 евро, представляваща неплатен наем за периода 01.09.2021г.-30.11.2021г., а евентуално поради неоснователно обогатяване с тази сума за сметка на ищеца, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба до окончателното плащане.

Ответникът не е подал отговор на исковата молба и не взима отношение по

спора.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира следното:

Предявени са за разглеждане обективно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, чл. 228 вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД и чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

Съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, за уважаване на предявените иски ищецът следва да установи при условията на пълно и главно доказване следните факти: че между страните е сключен договор за наем, по силата на който е предоставил на ответника за временно и възмездно ползване описаните помещения срещу месечна цена от 700 евро; че в периода 01.09.2021г.-30.11.2021г. ответникът е ползвал помещенията или е разполагал с възможността да ги ползва; че е направил изявление за разваляне на договора поради неизпълнението му от ответника; че към настоящия момент ответникът продължава да упражнява фактическа власт върху посочените помещения; по евентуалния иск – че ответникът се е обогатил неоснователно за сметка на ищеца чрез ползване на помещенията и размера на дължимото обезщетение за лишаване от ползването.

При установяване на горните факти, в тежест на ответника е да докаже, че е изпълнил пълно и точно задълженията си по договора за наем, включително че е заплатил дължимата наемна цена, както и че е върнал вещта след прекратяване действието на договора, за които обстоятелства съдът му е указал, че не сочи доказателства.

Съдът намира, че от събраните по делото гласни и писмени доказателства може да се изгради извод за сключен между страните договор за наем на процесните помещения. В хода на производството е разпитан като свидетел лицето Наталия Кравченко, която живее на семейни начала с управителя на ищцовото дружество и имат общо дете. Посочва, че процесният имот, находящ се на /населено място/, се състои от тухлена сграда с четири помещения, три от които се ползват от ответника. През 2008г. бил изготвен проект на договор за наем, който не бил подписан, но страните постигнали съгласие /фирма/ да ползва имота срещу месечна цена от 700 евро. Заявява, че ответникът влязъл в помещението и започнал да го ползва за производство на дограма, като продължава да го ползва и към настоящия момент. От м. август 2021г. същият преустановил плащането на наема, като многократно го канили да си плаща или да напусне помещенията, но така и не направил нито едно от двете.

По делото са представени платежни нареждания с наредител управителят на ответното дружество – К. В. от дати 24.06.2021г. и 02.08.2021г. /л. 7 и л. 9/, в които като получател е посочено ищцовото дружество, а в основание за плащането „НАЕМ /фирма/. По делото няма твърдения и доказателства за наличие на друго наемно правоотношение между страните, с оглед на което съдът намира, че тези плащания се отнасят именно за наемането на процесните помещения, което потвърждава изнесените от свидетеля факти за сключен между двете дружества договор за наем. Макар за отдаването под наем на една вещ да не е необходимо наемодателят да е собственик на същата, по делото е представен и нотариален акт за покупко-продажба от 2001г. /л. 14-16/, от който се установява, че ищцовото дружество е собственик на процесния имот, включващ складови помещения, което е индичия за възможността да е налице наемно правоотношение спрямо имота, по което ищецът да е наемодател.

С оглед гореизложеното и при липсата на доказателства, които да опровергават или поне разколебават събраните доказателствени източници, съдът намира, че

страните по спора са обвързани от наемно правоотношение по договор за наем на процесните имоти, по което ищецът е наемодател, а ответникът наемател. Както се посочи, в тежест на ответника е да проведе доказване за плащане на месечната наемна цена, което не е сторено. Ето защо, предявеният главен осъдителен иск за сумата от 2100 евро, представляваща неплатена наемна цена за месеци септември, октомври и ноември 2021г. (по 700 евро месечно) следва да бъде уважен.

Основателността на главния осъдителен иск за паричното вземане изключва произнасянето по евентуалния иск за паричното вземане, предвид че не е настъпило вътрешно процесуалното условие за това, изразяващо се в отхвърляне на главния иск.

Неизпълнението на основното задължение на наемателя за плащане на наемната цена дава основание на наемодателя да развали договора за наем, което разваляне в случая има действие за напред – чл. 88, ал. 1, изр. 1 ЗЗД. Съдебната практика е категорична, че изявление за това може да бъде направено и с депозираната искова молба, като развалянето поражда действие от момента на връчването ѝ на ответника. Ето защо, съдът приема, че в случая с връчването на исковата молба за отговор на ответника, в която е инкорпорирано изявление за разваляне на договора, последното е породило своето действие. С преустановяване действието на договора, за наемателя са поражда задължението да върне наетата вещ на наемодателя – чл. 233, ал. 1, пр. 1 ЗЗД. Същият не ангажира доказателства за установяването на този факт, поради което следва да бъде уважен и този иск за връщане на наетата вещ.

По разноските:

При този изход на спора, право на присъждане на сторените разноси има ищецът на основание чл. 78, ал. 1 ГПК. Същият е доказал такива в размер на 830,60лв. за платени държавни такси. Представен е и договор за правна защита, в който е уговорено плащането на сума от 1500лв., представляваща „договорено възнаграждение и съдебни такси“, като е удостоверено, че сумата е внесена/получена. При такава уговорка, че сумата от 1500лв. включва както адвокатско възнаграждение, така и съдебни такси, съдът счита, че от нейния размер следва да бъдат извадени платените държавни такси от 830,60лв. и като адвокатско възнаграждение да бъде присъдена само разликата от 669,40лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, **на основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД да предаде фактическата власт на** /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, на следните **три складови обособени помещения**, представляващи реални части от сграда с идентификатор *****, намираща се в с. Б., общ. Столична, р-н И., /населено място/, разположена в имот с идентификатор *****, с обща застроена площ от 756 кв. м., с предназначение промишлена сграда, както следва: **1. Средно помещение** с площ от около **324 кв. м.**, намиращо се в сградата, при съседни: помещение с площ от около 150 кв. м., помещение с площ от 162 кв. м. и от две страни двор; **2. Помещение** с площ от **162 кв. м.**, намиращо се в сградата, при съседни: помещение с площ от около 150 кв. м. и от три страни двор; **3. Помещение на два етажа** с площ на всеки етаж от **по 108 кв. м. /общо 216 кв. м./**, при съседни: помещение с площ от 324 кв. м. и от три страни двор, поради развален между страните договор за наем на същите.

ОСЪЖДА /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, **да заплати на** /фирма/, ЕИК: *****, със седалище и адрес на управление: /населено място/, на основание чл. 228 вр. чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД сумата от **2100 евро**, представляваща дължима наемна цена по сключен между страните договор за наем за горепосочните помещения за периода 01.09.2021г.-30.11.2021г., ведно със законната лихва от подаване на исковата молба – 06.12.2022г. до окончателното плащане, както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **1500лв.**, представляваща разноси по делото, от които 830,60лв. държавни такси и 669,40лв. адвокатско възнаграждение.

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

Съобщението до ответника с приложен препис от съдебното решение, **ДА СЕ ПРИЛОЖИ** към делото и да се счита за редовно връчено на основание чл. 50, ал. 2 ГПК. **ДА СЕ УДОСТОВЕРИ** датата на прилагането му към делото.

Съдия при Софийски районен съд: _____