

РЕШЕНИЕ

№ 45

гр. Ш, **/**/**** г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – Ш, X-И СЪСТАВ, в публично заседание на девети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Жанет Марчева

при участието на секретаря А.СТ.Т
като разгледа докладваното от Жанет Марчева Гражданско дело №
****363010**** по описа за **** година

Предявени са субективно съединени иски с правно основание чл.232, ал.2, предл.първо и второ от ЗЗД, във връзка с чл.228 от ЗЗД.

Производството по делото е образувано по повод предявена искова молба от О Ш с БУЛСТАТ ***** с адрес гр.Ш, бул.“С“ № ** представлявано от К Л Х, чрез Общинско предприятие „*****“ чрез упълномощения адвокат Б П от ШАК със съдебен адрес гр.Ш, ул.“Д В“ № 9-13, ет.2, кантора 3 срещу „В Т ** ЕООД с ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.Ш, пл.“О“ № 6, ап.9, представлявано от В Д А.а.

В исковата молба се сочи, че между страните бил сключен Договор № ** от **/**/****г. за отдаване под наем на общински имот, представляващ Магазин ** от Общински кооперативен пазар след проведен публичен търг с тайно наддаване от **/**/****г. Месечната наемната цена по договора била 266.67 лв. без ДДС платима до 15-то число на месеца или 3200 лв. за годишен наем без ДДС. Наемът бил индексирен на **/**/****. на основание чл.6 от договора. При сключването на договора бил внесен депозит от 360 лв. Плащанията по договора били преустановени от месец юли ****г., което било предпоставка за прекратяването му на основание чл.26, б.“в“ във връзка с чл.5 от Договора за наем. Било изпратено уведомление изх.№ **/**/****.(погрешно посочен в молбата ****г.) за натрупаните задължения и започната процедура по чл.26 от АПК. С ответника било сключено споразумение за разсрочено плащане от **/**/****., след което плащания не са получавани. Договорът бил прекратен на **/**/**** В заключение се иска осъждането на ответника да заплати сумата от 2 417.10 лв. – главница по договор за наем от **/**/**** до **/**/**** и текущи разходи за неплатени сметки за консумирана електроенергия и вода в общ размер на 853.54 лв. за периода от **/**/**** до **/**/****, както и законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на иска до окончателното изплащане на

задължението.

В уточняваща молба от **/**/**** (находяща се на лист 25 от делото) индоксираната месечна цена на наема е в размер на 320.32 лв. с ДДС, като размера на консумативните разходи се предявява за общата сума от 713.08 лв. за периода от **/**/**** до **/**/**** и от **/**/**** до **/**/****.

Препис от исковата молба, ведно с доказателствата към нея били надлежно връчени на ответника, като в депозирания в срок писмен отговор се сочи, че исковете са допустими, но неоснователни. Твърди се, че наемната цена от 320 лв. с ДДС била променена на 345.30 лв. едностранно от наемодателя, съобразно процент инфлация, като никъде в договора не се посочвало, че наемната цена се обвързвала автоматично с индекс. Поради влагането на много средства в наетия обект, наемодателя бил принуден да подпише анекса към договора, като не бил спазен срока за обмисляне на съгласие, който бил тримесечен, като промяната следвало да влезе в сила от **/**/****, а не от **/**/****г. В случая издадената фактура за месец февруари ****г. била с новоопределения наем, като анекса бил подписан със задна дата. Съгласно анекса наемната цена била 320.32 лв. с ДДС, а фактурите които били съставяни от наемодателя били за наем в размер на 345.30 лв., заплащани от м.февруари ****г. до м. юли ****г. Поради това ответника счита, че наемодателят е надвзел сума в размер на 426.66 лв. за периода от **/**/****г., като има внесена и сума от 360 лв. за депозит, която не е приспадната от цената на иска.

Прави се възражение за прихващане, като сумата в размер на 2 242.24 лв., представляваща неплатения месечен наем от 320.32лв. от ответника за периода от **/**/**** до **/**/**** се прихваща с надвнесената сума от 424.66 лв. и депозита от 360 лв. (или общо 784.66 лв.). Прави се и признание на иска за сумата от 1457.58 лв. за неплатен наем и за сумата от 713.08 лв. за неплатени консумативи за ел.енергия и вода.

Въвежда се възражение за нищожността на подписания анекс, поради липса на съгласие. Вема се и становище по иска по чл.86, ал.1 от ЗЗД. Претендират се и разноси, съобразно изхода на делото.

В съдебно заседание за ищеца се явява адв. Б П от ШАК, като поддържа исковете и счита за основателно направеното искане за прихващане от претендираната сума със сумата от внесения депозит от 360 лв. В заключение се моли за уважаване на исковете, като доказани, съобразно установеното по делото.

За ответника се явява адв. Ю. Р. от ШАК, който поддържа писмения отговор, а в хода на съдебните прения счита иска за неплатен наем за неоснователен. Сочи, че договорът е променен едностранно от ищеца, без съгласието и знанието на ответника. В договора липсва точка за индексирание на наемната цена, поради което Анекса към договора е нищожен поради липса на съгласие на наемателя. Иска се внесения депозит да бъде приспадна от сумата, а акцесорния иск по чл.86, ал.1 от ЗЗД да бъде отхвърлен като неоснователен.

ШРС, след като взе предвид събраните по делото доказателства и становища на страните, преценени поотделно и в тяхната съвкупност и като съобрази разпоредбите на

закона, намира за установено от фактическа страна следното:

Страните били в облигационни отношения, възникнали на основание Договор № ** от **/**/****г., сключен между О Ш, чрез ОП“ОЖИ“ Ш, в качеството му на наемодател и ответника „В Т ** ЕООД, в качеството му на наемател. Предметът на договора бил отдаването за временно и възмездно ползване на общински имот, а именно Магазин М ** с търговска площ от 20 кв.м., находящ се в гр.Ш при наемна цена от 266.67 лв. без ДДС за месец (3200 лв. за година без ДДС), с падежна дата до 15 – то число на текущия месец и срок на действие на договора 5 години, считано от **/**/****г. В чл.5 от договора е посочено, че неплащането на която и да е наемна вноска е основание за прекратяването му, поради виновно неизпълнение на наемателя. В чл.6 от договора било уговорено, че размера на наема се актуализира, в зависимост от действащите нормативни документи. При сключването му наемателя заплатил сума в размер на 360 лв., представляваща гаранция обезпечаваща бъдещите вземания на ищеца за наем и консумативи – ток, вода и др. В чл.26 от договора били изброени изрично случаите, в които същия се прекратява. Договорът бил подписан от представител на ответното дружество и подпечатан с фирмения печат.

На **/**/****. между страните бил подписан Анекс към договора, съдържащ в себе си споразумение за заплащане на наемна цена от 320.32 лв. с ДДС, индексирана с процента инфлация по данни на НСИ за 2020г.

На **/**/****. била изпратено Уведомление до представляващия ответното дружество относно това, че договора за наем ще бъде прекратен на основание чл.26, б.“в“ от него, връчено на същата дата на представляващия В А.а.

На **/**/****г. между страните било подписано Споразумение за прекратяване на договора за наем по взаимно съгласие, считано от **/**/****г.

На **/**/**** между „О Ш“ и „В Т ** ЕООД било сключено Споразумение за разсрочено плащане на задължения, включващи сумата от 2 417.10 лв., представляваща сбора от наемни вноски за процесния период, а именно от **/**/**** до **/**/****, сумата от 853.54 лв. консумативи за периода от **/**/**** до **/**/****, както и 125.29 лв. лихви. Сумата следвало да се плати на общо 22 равни месечни вноски от по 150 лв. всяка.

По делото е представена счетоводна справка (находяща се на лист 13 от делото), от която се установява, че за периода от месец юли ****г. до **/**/****г. месечната цена на дължимия наем, който дължал ответника е в размер на 345.30 лв., или общо 2 417.10 лв. Представена е и разпечатка от сметка „клиенти“ за процесния период, в която е отразена същата сума. Представени са и фактури, включващи задълженията, префактурирани от наемодателя към наемателя за консумативи за разходи за ел.енергия и ВиК в процесния период.

За изясняване на фактическата обстановка по делото е допусната и назначена съдебно-счетоводна експертиза, заключението по която се кредитира от съда, като компетентно и обективно дадено. Вещото лице е изготвило заключението си след запознаване с материалите по делото и справка в счетоводствата на страните. Заключението

е основано и на Анекс от **/**/****г. към договор за наем, сключен между страните, в който е уговорено, че наемната цена се променяла на 345.30 лв. с ДДС, считано от **/**/****г., което съдът кредитира по делото. Вещото лице заключава, че задължението за наем в процесния период е в размер на 2417.10 лв. с ДДС. В процесния период е имало заплащане от ответника в размер на 22.10 лв., с което частично било погасено задължение по Фактура № *****/**/**/****г., невлизащо в процесния период. Внесения депозит от 360 лв. не бил приспаднал от наемодателя. Задълженията за ел.енергия и вода били в общ размер на 853.54 лв. с ДДС. Нямаło извършено надплащане на наемната цена от ответника.

При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

По допустимостта: Предявените искове са допустими и следва да се разгледат по същество от съда. По отношение на възраженията на ответника относно задължения за лихва, съдът не следва да се произнася, тъй като не е сезиран с иск с правна квалификация по чл.86, ал.1 от ЗЗД.

Иска по чл.232, ал.2, предл.второ от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати дължимите консумативи за ел.енергия и вода за ползването на наетия имот следва да бъде прекратен частично за сумата от 1**.46 лв., представляваща разликата между сумата от 713.08 лв. и първоначално предявения иск от 853.54 лв., поради намаляване на размера му от страна на ищеца с уточняващата молба рег. № ***** от **/**/**** (лист 25 от делото).

По основателността на исковете: Договорът за наем е двустранен, консенсуален и възмезден, като от него възникват права и задължения за всяка страна. От материалите по делото се установява по безспорен начин, че страните са били в облигационни отношения, основани на Договор № ** от **/**/****г., по който ищецът предоставил на ответника за възмездно и временно ползване недвижим имот - Магазин М ** с търговска площ от 20 кв.м. в гр.Ш, на територията на Общинския пазар. В договора бил уговорен наем в размер на 266.67 лв. без ДДС, платим до 15-то число на текущия месец. Задължението на наемателя да заплаща разходите за ел. енергия и разходите за вода, произтича от чл.13 от Договора за наем. Размера на наема бил увеличен с Анекс от **/**/****г. на 345.30 лв., считано от **/**/****г.

Безспорно е също, че в процесния период от **/**/**** до **/**/**** наетия обект е ползван от ответника, като договорът прекратен по взаимно съгласие между страните със Споразумение за прекратяване на договора за наем, считано от **/**/****г. (находящ се на лист 15 от делото).

Спорния по делото въпрос е дали наемната вноска е променена съобразно уговорките в договора и дали промяната е настъпила едностранно и „автоматично“ или е налице съгласие на наемателя при сключването на Анекса към договора, съдържащ промяна в размера на наема.

Изрично в чл. 6 от Договора било предвидено, че размера на наема ще се актуализира в зависимост от действащите нормативни документи. Действително в него не са посочени

изрично нормативните документи, на основание на които настъпва промяната в наемната вноска, но това не е и необходимо, предвид липсата на уговорка промяната да настъпва автоматично, без уведомяване на насрещната страна – наемателя. Напротив, за увеличаване размера на наемната цена е сключен Анекс между страните от **/**/****г. (находящ се на лист 60 от делото) съдържащ уговорка за заплащане на наем в размер на 345.30лв. с ДДС, считано от **/**/****г. Анекса е подписан от процесуалния представител на ответника, с което е налице и съгласие с увеличаването на вноската. В този смисъл съдът не възприема възражението на ответника, че промяната е настъпила едностранно и без знанието на ответника.

Съгласно чл.232, ал.2 от ЗЗД, наемателят на една вещь е длъжен да заплаща наемната цена и разходите, свързани с вещь. Същото задължение е предвидено и по чл.3 и по чл.13 от договора за наем. Следва да се отбележи, че наемната вноска е престанала да бъде заплащана от месец юли ****г., като дотогава наемателя е я заплащал в размер на 345.30 лв., което се възприема от съда като извънсъдебно признаване на уговорката за увеличение на наема.

Относно размерите на дължимия наем и консумативите са представени писмени доказателства – фактури, осчетоводени в счетоводството на ищеца и неоспорени от ответника, счетоводни справки, като съдът съобразява и заключението по съдебно-счетоводна експертиза. По неоспореното от страните заключение се установява, че задължението за процесния период за наем е в размер на 2417.10 лв. с ДДС, а за консумативи е в размер на 853.54 лв. с ДДС, поради което следва да се присъди в размера претендиран от ищеца, а именно 713.08 лв..

От друга страна извода за дължимостта за сумата за наем, както и консумативи за наетия обект може да се изгради и единствено на представеното по делото доказателство – Споразумение за разсрочено плащане на задължение, предмет на което са именно претендираните от ищеца суми за наем в размер на 2417.10 лв. и консумативи в размер на 853.54 лв. и с което ответното дружество изцяло е признало задълженията към ищеца, произтичащи от договора за наем. Нещо повече, по аргумент от чл.180 от ГПК, това споразумение представлява частен писмен документ, подписан от издателя – „В Т ** ЕООД, който удостоверява неизгоден за страната факт – признанието за дължимостта на претендираните по делото суми. Поради това този документ има материална доказателствена сила, която да се ползва спрямо ответника. Частично признание на иска за наем и изцяло за претенцията за консумативи се прави и в писмения отговор на ответника.

Поради гореизложеното следва да бъдат уважени предявените искове в размерите, претендирани от ищеца. С оглед на това, съдът намира, че следва да бъде разгледано възражението за прихващане направено от ответника от претендираната сума за наема със сумата от 360 лв., платена от него като депозит. В заключението на експертизата се посочва, че с приходен касов ордер № 131 от **/**/****г. сумата е внесена при ищеца и не е приспадната от други задължения. При това положение следва да се приеме, че за ищеца е възникнало задължение да възстанови депозита, а същото подлежи на прихващане с

дължимите от ответника суми. Предвид и становището на ответника, че искането е основателно, то съдът намира, че възражението за прихващане следва да бъде уважено.

По разноските в производството: Искането на ищеца за присъждане на реализираните от него разноски по делото, придружено с доказателства за действително реализирани такива под формата на заплатена държавна такса, възнаграждение за вещо лице и адвокатско възнаграждение е основателно, поради което следва да бъде уважено в общ размер на 811.26 лв., но съобразно уваженият размер на иска за наем и частично прекратения за консумативи.

На ответника се дължи възнаграждение, съобразно отхвърлената и прекратена част на исковете в размер на 160.66 лв. за адвокатско възнаграждение и такова за вещо лице.

Водим от горното и на основание чл.235 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „В Т ** ЕООД с ЕИК ***** със седалище и адрес на управление гр.Ш, пл.“О“ № 6, ап.9, представлявано от В Д А.а да заплати на О Ш с БУЛСТАТ ***** с адрес гр.Ш, бул.“С“ № ** представлявано от К Л Х, чрез Общинско предприятие „*****“ чрез упълномощения адвокат Б П от ШАК със съдебен адрес гр.Ш, ул.“Д В“ № 9-13, ет.2, кантора 3 на основание чл.232, ал.2, предл.първо от ЗЗД сумата от **2057.10 лв. (две хиляди петдесет и седем лева и десет стотинки)**, представляваща дължим и неплатен наем за периода от **/**/**** до **/**/**** по Договор за наем № ** от **/**/****г. за общински имот – Магазин М **, намиращ се в гр.Ш, Общински пазар и Анекс от **/**/****г. към него, като отхвърля иска в останалата му част до пълния предявен размер от 2417.10 лв., като ПОГАСЕН ЧРЕЗ ПРИХВАЩАНЕ с насрещно вземане на „В Т ** ЕООД с ЕИК ***** срещу О Ш с БУЛСТАТ ***** за връщане на платен за наем депозит в размер на 360 лв.

ОСЪЖДА „В Т ** ЕООД с ЕИК ***** да заплати на О Ш с БУЛСТАТ ***** чл.232, ал.2, предл.второ сумата от **713.08 лв. (седемстотин и тринадесет лева и осем стотинки)**, представляваща дължими консумативи за ел.енергия и вода за ползването на наетия по Договор за наем № ** от **/**/****г. за общински имот – Магазин М **, намиращ се в гр.Ш, Общински пазар за периода от **/****г. – **/****г. и от **/****г. до **/****г.

ПРЕКРАТЯВА частично производството по гр.д. № ****/****г. по описа на ШРС по иска по чл.232, ал.2, предл.второ от ЗЗД за осъждане на ответника да заплати дължимите консумативи за ел.енергия и вода за периодите от **/****г. до **/****г. и за месец септември ****г. за сумата от 1**.46 лв., представляваща разликата между предявената от ищеца сума от 713.08 лв. и първоначално предявения иск от 811.26 лв., поради оттеглянето им.

ОСЪЖДА „В Т ** ЕООД с ЕИК ***** на основание чл.78, ал.1 от ГПК да заплати на О Ш с БУЛСТАТ ***** сумата от общо 852.39 лв., представляваща

разноски в производството, направени от ищеца, съобразно уважената част на исковете.

ОСЪЖДА О Ш с БУЛСТАТ ***** на основание чл.78, ал.3 от ГПК **да заплати** на „В Т ** ЕООД с ЕИК ***** сумата от 160.66 лв., представляващи разноски направени от ответника за адвокатско възнаграждение, съобразно отхвърлената част на исковете.

Решението подлежи на обжалване пред Шски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му на страните.

Определението за прекратяване подлежи на обжалване от страните с частна жалба пред ШОС в едноседмичен срок от съобщаване.

Съдия при Районен съд – Ш: _____