

РЕШЕНИЕ

№ 5477

гр. София, 27.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 53 СЪСТАВ, в публично заседание на
шести декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ**

при участието на секретаря **БИЛЯНА ЕМ. ПЕТРОВА**
като разгледа докладваното от **КОНСТАНТИН АЛ. КУНЧЕВ** Гражданско
дело № 20231110124385 по описа за 2023 година

Производството е по чл.422 и сл. ГПК.

Образувано е въз основа на постъпила искова молба от В. Г. В., гр. София, кв. Драгалевци, ул. "Априлци" № 30 Г, чрез процесуален представител адв. К. В. В., АК- гр. Пловдив, срещу Л. С. С*, с постоянен адрес гр. София, ж.к. Дианабад №20А, вх. Б, ет. 7, ап. 25.

Предявени са обективно съединени искове с правно основание чл.422 ГПК, във вр. чл.232, ал.2, във вр. чл.79, ал.1, предл. второ ЗЗД, за признаване на установено, че ответникът Л. С. С* дължи на ищеца В. Г. В. следните суми:

Сумата от 1259, 68 лева, заплатена сума за вода от ищеца, но дължима от ответника в периода 01.11.2018 го. до 31.03.2022г.

Сумата от 96,74 лева, заплатена сума за ток от ищеца, но дължима от ответника за периода 01.03.2022г. до 31.03.2022г.

Сумата от 323,46 лева, заплатена сума за газ от ищеца, но дължима от ответника за периода 01.03.2022г. до 31.03.2022г, ведно със сумата от 50,30 лв. – такса за спиране/възобновяване.

Сумата от 945,30 лева, заплатена от ищеца за поддържане на общите части на етажната собственост за периода 01.01.2018г. до 31.03.2022г, за които суми е издадена заповед № 5940 за изпълнение на парично задължение по ч. гр.д. № 20234430100474, ведно със законната лихва от момента на подаване на Заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 ГПК, до окончателното изплащане на вземането. Претендира сторените по делото разноски.

Ищецът излага твърдения, че между В. Г. В., действаща като пълномощник на сестра си Радка Г. Тодорова, в качеството ѝ на наемодател и ответната страна Л. С. С*, в качеството ѝ на наемател, е сключен договор за наем на недвижим имот на 18.12.2017г, съгласно който наемодателят се задължава да предостави на наемателя за временно и възмездно ползване следния недвижим имот, находящ се в гр. София, кв. Витоша, бул. "Симеоновско шосе" 36Б. Посочва, че договорът за наем между страните е бил прекратен през м. март 2022г, като наемателят не е заплатил задълженията за консумативи и към ЕС, а същите са заплатени от ищеца, който ги претендира като вреди от неизпълнение на задължение на наемателя по процесния договор за наем, което задължение е изрично предвидено в договора.

Посочва, че по силата на сключения договор, наемателят е внесъл депозит в размер на 650 лева – един месечен наем, който е приспаднал за сметка на дължимия през последния месец преди прекратяване на договора наем.

Ответникът не представя отговор на искова молба в законоустановения срок по чл.131 ГПК. Оспорва иска по основание и размер в първото открито по делото заседание чрез

процесуалния си представител – адв. Бояджиева. Релевира изтекла 5-годишна абсолютна давност във възражението по чл.414 ГПК. Претендира разноски.

Въз основа на горепосоченото и след преценка на представените доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно чл.12 и чл.235, ал.2 ГПК, съдът приема от фактическа и правна страна следното:

По делото е представено пълномощно, от което се установява, че ищцата В. Г. В. е упълномощена да сключва договори за наем, както и да получава наемната цена.

Представен е заверен препис от сключен договор за наем на недвижим имот от 18.12.2017г. между страните по настоящото производство, който удостоверява валидно възникнало между страните облигационно правоотношение.

При сключването на договора страните са се съгласили, че наемателят внася депозит равен на наемната цена за един месец. Не е спорно по делото, че наемателят е заплатил сочения депозит при сключването на договора.

Съгласно чл.4 от Договора, наемателят заплаща на наемодателя или упълномощено от него лице месечен наем в размер на 650 лева. Съгласно чл.12 от същия, наемателят е длъжен да заплаща в срок уговорения месечен наем и консумативните разходи (ел.енергия, вода, парно отопление и др.), включително разходите за поддържане на Общите части като асансьор, осветление и почистване. Плащането трябва да се извърши от 15 до 20 число на съответния месец.

Задължението за предаване на фактическата власт върху наетия имот е обективизирано в чл.8 и 9 от Договора, като предаването следва да се удостовери чрез съставяне на приемо-предавателен протокол, подписан от страните по процесния договор, който удостоверява и състоянието на имота.

Съгласно чл. 21 от процесния договор, същият се сключва за срок от 12 месеца, считано от 18.12.2017г., като договорът се счита подновен за същия срок в случай, че страните не отправят предизвестие за прекратяването му в срок от 30 дни преди изтичане на уговорения срок.

Ищецът твърди, че е предоставил ползването на процесния имот на наемателя, като същият е бил ползван от 18.12.2017г. до 31.03.2022г, на която дата твърди договорът да е прекратен.

По делото са представени разписка за платени битови сметки в общ размер на 1262,57 лева, касов бон за заплатен природен газ въз основа на издадени фактури, на обща стойност 426,58 лева, както и два броя платежни нареждания 220396683821/08.02.2022г. и BORDO7665942/15.07.2020г. за общата сума от 945,30 лева, а също така и разписка № 0400015613617426 от 09.05.2022г. за заплатена сума за ел.енергия от 06.02.2022г до 08.03.2022г. на стойност 96, 74 лв.

От представените по делото доказателства се установява, че за процесния период имотът е бил топлоснабден, водоснабден и газифициран.

Страните не представят приемо-предавателен протокол, който удостоверява предоставянето на процесния имот за ползване, нито такъв, относно факта на връщането му след прекратяване на договора. Не се ангажират други годни доказателствени средства.

С оглед така изяснената фактическа обстановка, настоящият състав намира от правна страна следното:

Предявен е положителен установителен иск с правно основание чл.422 ГПК. Същият е постъпил в законоустановения едномесечен срок, съгласно чл. 415, ал.4 ГПК, поради което е налице правен интерес и искът се явява допустим.

По иска с правно основание чл.422, ал.1 ГПК, във вр. чл.232, ал.2, предл. второ, във вр.чл.79, ал.1, предл. второ ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже валидно възникнало облигационно отношение, че е предоставил на ответника ползването на наетия имот, че претендираните вземания са изискуеми, както и техния размер.

Ответникът следва да докаже плащане на процесните суми или друг правопогасяващ факт.

Съгласно чл.228 ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещь за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. В правната доктрина и в съдебната практика няма спор, че договорът за наем е неформален и че за валидното възникване на наемно правоотношение следва да е налице съгласие на страните относно вещта, която се предоставя във временно ползване, и относно възнаграждението под формата на наемната цена, която наемателят дължи за предоставеното му ползване. Същото следва да е важно и по отношение на останалите разходи, възложени в тежест на наемателя, съгл. 232, ал.2, предл. второ ЗЗД, доколкото е възникнало задължение за заплащането им. При наличието на съгласие относно посочените съществени елементи, договорът се счита за валидно сключен, като ирелевантен по

отношение на действителността му е фактът дали вещта реално е предадена на наемателя. Последното е от значение единствено за дължимостта на наемната цена, доколкото вземането на наемодателя е обусловено от изпълнението на основното му задължение да отстъпи ползването на вещта. За да е налице обаче постигнато съгласие относно наемната цена е необходимо тя да е определена или определяема.

От представените по делото доказателства, настоящият състав счита за безспорно установен факта, че е налице валидно възникнало облигационно правоотношение между страните по настоящото дело, по силата на сключен договор за наем. Същото следва и от представеното по делото заверено копие от договор за наем, а и не се оспорва от ответната страна.

Основателността на предявения иск, обаче, предполага не само сключен договор за наем, но и предоставяне на наемателя на реална възможност да се ползва от същия, независимо дали последният реално е използвал процесния имот. В тази насока следва да бъде посочено и широко поддържаното в константната съдебна практика разрешение, съгласно което възникването на задълженията в тежест на наемателя, посочени в чл.232, ал.2 ЗЗД, не е обусловено от реалното използване на наетия имот, щом е налице действително сключен и съществуващ договор за наем. В този смисъл е и решение № 97 от 23.07.2013 г. т.д. № 73/2012 на ВКС, ТК, I ТО.

Изтъква се, че фактическото държане на наетата вещ, целите, начина и други обстоятелства относно ползването, биха имали значение относно правото на наемателя да прекрати или развали договора, но са ирелевантни за отговорността му за заплащане на наемната цена, ако облигационното отношение не е прекратено.

Следва да се подчертае, че горепосочената конструкция е важима, когато наемодателят е изпълнил задължението си по сключения договор да предаде фактическата власт на наетото помещение. Следователно се визира хипотеза, при която наемателят е имал възможността да ползва наетия от него имот, но реално не го е правил, въпреки съществуващото договорно правоотношение.

Тъй като договорът за наем е консенсуален, то предаването на фактическата власт не е елемент от фактическия състав за възникване на облигационната обвързаност, а изпълнение на задължение по вече възникнало договорно правоотношение. Посоченото задължение е изрично посочено в чл. 228 ЗЗД, поради което уговарянето му в договора е ирелевантно по отношение на възникването му.

С оглед разпоредбата на чл.154, ал.1 ГПК и така разпределената в доклада доказателствена тежест, фактът на предаването на фактическата власт на процесния имот на наемателя следва да бъде доказано от ищцовата страна. Видно от представените доказателства, не е спорен между страните фактът относно сключването на процесния договор за наем на 18.12.2017г. Страните не спорят и по отношение на обстоятелството, че наемодателят е предоставил фактическата власт върху процесния имот на наемателя, макар и да не се представят нарочни доказателства в тази насока. С оглед процесуалното поведение на ответника, следва да се приеме, че е налице конклюдентно признание на този факт.

Въз основа на горепосоченото, настоящият съдебен състав счита за безспорно установено, че на 18.12.2017г. между страните по настоящото производство е сключен договор за наем, ползването на наетия имот е реално предоставено на наемателя, като последният е използвал или е имал възможността да използва процесния имот до месец март 2022г. включително, когато ищецът твърди да е прекратил процесния договор с едностранно едномесечно предизвестие, чийто срок е изтекъл на 31.03.2022г. Последното обстоятелство също не се оспорва от ответната страна.

По отношение на възражението на ответника, с което оспорва предявения иск, следва да бъде посочено, че основателността му зависи от доказване на правопогасяващ процесното вземане факт – плащане. С оглед разпоредбата на чл.154, ал.1 ГПК и така разпределената в доклада по делото доказателствена тежест, това обстоятелство следва да бъде доказано от ответника. Последният, обаче, не проведе пълно и главно доказване, чрез което да се установи плащане на процесната сума. Съдът прави този извод с оглед неподдаването на отговор на исковата молба в предвидения от закона срок и с оглед последващото процесуално поведение на ответника. Не се установи уговорка в процесния договор в отклонение от диспозитивното правило на чл.232, ал.2 предл. второ ЗЗД, поради което процесните суми се явяват дължими от страна на ответника като ползвател на недвижим имот по сключен договор за наем за периода от 18.12.2017г. до 31.03.2022г.

По отношение на наведеното твърдение за изтекла погасителна давност, обективизирано във възражението по чл.414, ал.1 ГПК, следва да се има предвид т.11а от ТР №4 от 18.06.2014г. по т.д. №4/2013г, ОСГТК на ВКС, съгласно която в производство по иска, предявен по реда на чл.422,

респ. чл.415, ал.1 ГПК, е допустимо да се разгледат обоснованите във възражението на длъжника по чл.414, ал.1 ГПК оспорвания на вземането на кредитора, дори ответникът да не е подал отговор на исковата молба или да не е направил подобни възражения в срока за отговор.

От представеното по делото възражение по чл.414, ал.1 ГПК, е видно, че ответната страна се позовава на изтекла 5-годишна погасителна давност. Следва, обаче, да се посочи, че предмет на настоящото дело са периодични вземания, поради което в случая приложима следва да е не общата 5-годишна давност, а по-кратката 3-годишна давност по чл.111 ЗЗД. В този смисъл е и ТР №3/2011г. на ОСГТК на ВКС, което пояснява, че характерен признак на това плащане е неговата периодичност, без оглед на това по какъв начин е определено изтичането на интервала от време, който го прави изискуемо – годишен, месечен, седмичен или дневен. „Периодично” е това плащане, което не е еднократно и не се изчерпва с едно единствено предаване на пари или заместими вещи. Задължението е за трайно изпълнение, защото длъжникът трябва да престира повече от един път в течение на определен срок. Тези множество престации се обединяват от това, че имат един и същ правопораждащ факт и падежът им настъпва периодично. Еднаквостта или различието на размера на задължението за плащане нямат отношение към характеристиката му като периодично, а единствено е необходимо той да е предварително определен или определяем. Изискуемостта, забавата и давността за всяка престация настъпват поотделно, тъй като се касае за самостоятелни задължения, имащи единен правопораждащ факт.

От представените по настоящото дело доказателства не се установи наличието на изпълнително действие, годно да прекъсне давността, поради което съдът счита, че давността следва да се счита прекъсната едва с предявяването на иск по чл.422 ГПК. Тъй като искът се счита предявен от момента на подаване на заявление за издаване на заповед за изпълнение, то давността е прекъсната на 25.01.2023г. Следователно релевираното възражение е частично основателно, като всички суми, чийто падеж е настъпил до 25.01.2020г., следва да са погасени по давност.

Представени са доказателства за заплатени консумативни разходи за вода в размер на 1259,68 лева за периода от 01.11.2018г. до 31.03.2022г. По делото липсват доказателства точно каква сума е дължима за всеки един от периодите, поради което и по арг. от чл.162 ГПК, съдът следва да определи размера на сумата пропорционално на месеците, за които искът е основателен / 01.2020г – 31.03.2022г./, към общия брой на месеците, за които е начислена сумата.

С оглед горепосоченото, съдът счита за погасена по давност претендираната сума за вода за периода от 01.11.2018г. до 12.2019г., в размер на 430,08 лева, като за разликата до 1259,68 лева, в размер на 829,60 лева, искът се явява основателен и следва да бъде уважен.

По отношение на процесното вземане за сумата за поддържане на общите части на ЕС в размер на 945,30 за периода от 01.01.2018г. до 31.03.2022г., от представените фактури съдът счита същото за установено по основание. Тъй като не са представени доказателства относно размера на вземанията за всеки от месеците през процесния период, то дължимата сума следва да бъде определена от съда в съответствие с чл.162 ГПК.

С оглед изтеклата погасителна давност по отношение на периодичните вземания за периода от 01.01.2018г. до 12.2019г., в размер на 444,72 лева, то искът следва да бъде уважен само за непогасената по давност разлика в размер на 500,58 лева.

Въз основа на горепосоченото, съдът счита, че предявеният иск е частично основателен, поради което следва да бъде уважен за съответната непогасена по давност част.

По отношение на разноските:

При този изход на производството, разноските следва да бъдат присъдени пропорционално на уважената част от иска, като съгласно чл.78, ал.3 ГПК право на разноски следва да има и ответната страна.

Ищецът е направил искане в законоустановения по чл.80 ГПК срок, като представя списък с претендираните разноски. От страна на ищеца бяха доказани разноски за държавна такса, в размер на 55.00 лева по чл.410 ГПК, както и разноски в общ размер от 55.00 лева – заплатена държавна такса в настоящото производство.

Бяха доказани и разноски в размер на 300 лева за процесуално представителство, сторени в заповедното производство, които също следва да бъдат присъдени. Това следва и от Тълкувателно решение № 4/2013 на ОСГТК на ВКС, т.12, съгласно което съдът, разглеждащ иск по чл.422, респ. чл.415, ал.1 ГПК, следва да се произнесе и по дължимостта на разноските, сторени в рамките на заповедното производство.

С оглед частичната основателност на предявения иск, ответната страна следва да бъде

осъдена да заплати на ищеца, пропорционално на уважената част от иска, сторените в настоящото производство разноски в размер на 36,85 лева, както и сторените в заповедното производство разноски в размер на 237,85 лева.

По отношение на претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение в размер на 500 лева, заплащането на такова не беше доказано в рамките на настоящото производство, тъй като не бе представен договор за правна защита и съдействие, нито друг документ, от който да бъде установено заплащане на претендираната сума. С оглед, че посоченото възнаграждение е недоказано, то не следва да бъде присъждано.

Бяха доказани сторени от ответника разноски в размер на 300 лева за процесуално представителство в заповедното производство. С оглед изхода на делото, ищцовата страна следва да бъде осъдена да заплати на ответника, пропорционално на отхвърлената част от иска, разноски в размер на 99,00 лева.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между страните, че Л. С. С* с ЕГН *****, с постоянен адрес гр. София, ж.к. Дианабад № 20А, вх. Б, ет. 7, ап.25, по предявения иск по чл.422, ал.1 ГПК, с правно основание чл.232, ал.2, предл. второ, във вр.чл.79, ал.1, предл. второ ЗЗД, дължи на В. Г. В. с ЕГН *****, гр. София, кв. Драгалевци, ул. “Априлци” №30Г сумата от 829,60 лева, заплатена сума за ток за периода 01.11.2018 го. до 31.03.2022г.; сумата от 96,74 лева, заплатена сума за ток от ищеца, но дължима от ответника за периода 01.03.2022г. до 31.03.2022г.; сумата от 323,46 лева, заплатена сума за газ от ищеца, но дължима от ответника за периода 01.03.2022г. до 31.03.2022г, ведно със сумата от 50,30 лв. – такса за спиране/възобновяване ; сумата от 500,58 лева, заплатена от ищеца за поддържане на общите части на етажната собственост за периода 01.01.2018г. до 31.03.2022г, дължими по договор за наем, за които суми е издадена заповед № 5940 за изпълнение на парично задължение по ч. гр.д. № 20234430100474, ведно със законната лихва от момента на подаване на Заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл.410 ГПК – 25.01.2023г., до окончателното изплащане на вземането , като отхвърля предявения иск за разликата до 2625,18 лева, като неоснователен.

ОСЪЖДА Л. С. С* с ЕГН *****, с постоянен адрес гр. София, ж.к. Дианабад № 20А, вх. Б, ет. 7, ап.25, да заплати на В. Г. В. с ЕГН *****, гр. София, кв. Драгалевци, ул. “Априлци” №30Г, на основание чл.78, ал.1 ГПК, сторените по настоящото производство разноски в размер на 36,85 лева – държавна такса.

ОСЪЖДА Л. С. С* с ЕГН *****, с постоянен адрес гр. София, ж.к. Дианабад № 20А, вх. Б, ет. 7, ап.25, да заплати на В. Г. В. с ЕГН *****, гр. София, кв. Драгалевци, ул. “Априлци” №30Г, на основание чл.78, ал.1 ГПК, сторените в заповедното производство разноски в общ размер 237,85 лева.

ОСЪЖДА В. Г. В. с ЕГН *****, гр. София, кв. Драгалевци, ул. “Априлци” №30Г, да заплати на Л. С. С* с ЕГН *****, с постоянен адрес гр. София, ж.к. Дианабад № 20А, вх. Б, ет. 7, ап.25, на основание чл.78, ал.3 ГПК, сторените в заповедното производство разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 99,00 лева.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 14-дневен срок от връчване на страните на препис от настоящото решение.

Съдия при Софийски районен съд:

Съдия при Софийски районен съд: _____