

РЕШЕНИЕ

№ 3135

гр. ****, 19.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 49 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и седми септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Димитър Димитров

при участието на секретаря Милена Д. Узунова
като разгледа докладваното от Димитър Димитров Гражданско дело № 20213110110993 по описа за 2021 година

Предмет на разглеждане са предявени от Р. А. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. ****, жк. ****, чрез адв. Г. А. - ВАК, съдебен адрес: гр. ****, ****, в условията на обективно кумулативно съединяване искове с правно основание чл.79, ал.1, вр. чл.232, ал.2 от ЗЗД и чл.86 от ЗЗД, за против С. К. М., ЕГН *****, постоянен адрес: ****, с правно основание на чл. 124 от ГПК, да бъде осъдена ответника С. К. М., ЕГН *****, постоянен адрес: **** да заплати на ищцата следните суми: сумата от 1560 лв., представляваща 6 бр. неплатени наемни вноски за периода м. март - м. август 2019г.; сумата от 297,08 лв. за ползвани и неплатени от ответника ВиК-услуги; сумата от 514,12 лв., представляваща задължение за ползвана и неплатена от ответника ел. енергия, ведно със законната лихва от датата на депозиране на ИМ, до окончателното изплащане на задължението.

В исковата молбата се твърди, че между страните е сключен договор за наем от 15.08.2018г., с който ищцата отдала под наем на ответницата собственият си недвижим имот - АПАРТАМЕНТ, находящ се в гр. ****, ж.к. Владислав Варненчик 33, вх.1, ет.7, ап.33 за срок от 1 година. Наемната цена на имота по договор била размер на 260 лв. Твърди, че до месец февруари ответникът залащал наем в размер на 260 лв. всеки месец. Твърди, че съгласно раздел IV, т.2 от договора, наемателят следвало да заплаща и

„всички консумативни разходи, свързани с нормалното ползване на наетия имот/електричество, вода/, отделно от наеманата цена. Твърди, че след м. февруари, наемателят спрял да плаща наема на отдадения под наем апартамент и въпреки многократните покани, наемателят не ѝ платил наемите за 6 месеца от договора, както не е плащал и консумативите за ел. енергия и вода, които се наложило ищцата да заплати. Твърди, че след изтичане срока на договора, наемателят се изнесла, като оставила апартамента в изключително лошо състояние, а диваните и хладилника, които били закупени за обзавеждането на апартамента, били напълно унищожени и неизползваеми. Бравата на входната вратата била счупена и се наложило ищцата да закупи и монтира нова. Твърди, че сумите за неплатени наеми за 6 месеца м. март - м. август 2019г. са в размер от 1560 лв. Твърди, че общият размер на заплатената от ищцата и дължима от ответка сума за ползвани ВиК услуги е 297,08 лв., а общият размер на дължимите и заплатени от ищцата суми за консумирана ел.енергия е 514,12 лв. Твърди, че въпреки многократните покани към наемателя да плати тези за задължения, същият не направи това, а малко след като се изнесе от апартамента спряла да си вдига и телефона.

В уточняващи молби твърди, че плащането на наема е извършвано в брой. Твърди, че е била уведомена от представител на фирмата, чрез която е намерила наемател, че наемателката е обявила апартамента за отдаване под наем. Помолила е тези представители да отидат до апартамента и да сменят патрона на бравата. От тях разбрала за лошото състояние на апартамента.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК ответникът, чрез назначения му особен представител е депозирал отговор на исковата молба, в който се оспорват изцяло исковите претенции. Оспорва се ползването от ответника на цитираните ВиК и ел.услуги. Оспорва се и размера на реално ползваните от ответницата режимни консумативи, както и падежа на задължението за наем. Липсвали и доказателства за състоянието на апартамента при освобождаването му от ответницата. Оспорва се прекратяването на договора и основаниято за това. Претендира се отхвърляне на исковите претенции.

В съдебно заседание ищцата С., чрез процесуалния си представител поддържа предявените икове и моли да бъдат уважени. Претендира за присъждане на сторените по делото съдебно-деловодни разноски.

Ответницата М., чрез процесуалния си представител поддържат заявеното в отговора на исковата молба становище.

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**:

В хода на производството бяха представени и приети следните писмени доказателства: договор за наем от 15.08.2018 г., платежни документи – 9 броя разписки и фактури за платена вода и 3 броя разписки за платена ел.енергия, ведно с приложенията към тях.

На 15.08.2018г. Р. А. С. е сключила договор за наем със С. К. М., с който ѝ е предоставила за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, а именно: Апартамент № 33, находящ се жилищна сграда в гр. ****, Община ****, Район Вл.Варненчик, бл.33, ет.7, срещу задължението ѝ да заплаща месечен наем в размер на 260 лева, без посочен падеж на вземанията. Срокът на договора е 12 месеца, т. е до 15.08.2019г. Договорено е, че наемателят следва да заплаща всички комунални режийни консумативи по време на договора. Регламентирана е отговорността на наемателя при виновно причинени на имота вреди. В договорът липсва регламентиране на начин на плащане на договорения наем, като ищцата навежда твърдения, че наемът е бил плащан в брой.

В договора изрично е регламентирано, че при подписването му следва да бъде изготвен приемо-предавателен протокол за състоянието на имота.

Регламентирано е, че договорът се прекратява при неплащане на наемните вноски в определения срок, както и при неплащане на текущите разходи от страна на наемателя в срок от 5 дни след законоустановения срок; с изтичане на срока му; с писмено споразумение между страните; с определяне на едномесечно предизвестие от едната до другата страна. Регламентирано е, че при прекратяване на договора поради неплащане от наемателя на дължимия наем в срок, той следва да освободи имота в едноседмичен срок, а при неплащане на дължими режийни консумативи, следва да го освободи до края на текущия месец, за който е направено плащането.

Представени са 9 броя разписки и фактури за платена вода за периодите 11.07.2018г.-11.07.2019г. и 3 броя разписки за платена ел.енергия за периода

27.12.2018г.-26.01.2019г.,26.02.2019г. – 26.03.2019г. и 27.03.2019г.-25.04.2019г. извършени от ищцата.за процесния апартамент.

В хода на производството са събрани гласни доказателства в полза на ищцата, чрез разпит на свидетеля **** /без родство и дела със страните/.

**** посочва, че се запознали с г-н.С. по повод на това, че е брокер на недвижими имоти. Ищцата се обадила с желание за покупка на имот, но нищо не и допаднало, тъй като бюджета и беше много нисък. След това казала, че има един имот, който е обзавела и направила за дъщеря ѝ и има желание да го даде под наем. Направили снимки, пуснахме имота под наем и съответно започнали да звънят различни клиенти да го наемат. Тези, които проявиха желание и го наели, ги срещнали в офиса с ищцата. Това била ответницата С., която се явила в офиса и я срещнали с наемодателя. Заявява, че след това двете страни сами са уредили отношенията си. Твърди, че след това, тъй като ищцата живеела в чужбина, доста често звъняла на свидетелката за да ходи да види апартамента, дали е в добро състояние. Твърди, че същите наематели звъняли, че имали проблем, че бойлера им се откачил, че имали нужда от майстори, като свидетелката им давала контакти, за да може да се отстранят нередностите и да се извърши ремонтна дейност. Заявява, че след една година ищцата отново звъняла в агенцията с желание свидетелката да отиде и да види какво се случва с имота, тъй като наемателката не отговаряла на телефона си. Заявява, че няколко пъти ходили с нейни колеги, чукали на вратата, но никой не отворил и си тръгнали. Казала на ищцата, че никой не отговаря, че няма никой. Ищцата ѝ казала, че ще се свърже със своя приятелка, която да им даде ключове. Тази нейна приятелка се обадила, донесла ключове в агенцията и свидетелката със свои колеги отишли в имота. Когато влезли видели, че всичко било разхвърлено, имало разкъсани мебели. Имата бил в много лошо общо състояние. Заявява, че преди наемането на апартамента влизала с ищцата и правили снимков материал, с който пуснали обявата. Не си спомня дали е бил изготвян протокол за състоянието на имота при отдаването му по наем. Заявява, че когато наемателя сключва договор с наемодателя те си правят протокол, но тя не е присъствала при сключването на договора. Заявява, че е била с ищцата в апартамента, когато ответницата решила да го наеме, а след това ходила с майсторите в имота, когато имало нужда за ремонт. Това било може би месец, след като го наели. Заявява, че не знае за колко време е бил сключен договора. След това ходила след година от

наемането, след като ищцата казала, че няма връзка с наемателката. Ищцата ѝ споделила, че плащането на наемите се извършва по банков път, тъй като самата ищца не се е намирала в България. Заявява, че в интернет пространството имало обява пусната от ответницата, че отдава имот под наем и този имот, който отдаваше беше същия имот на ищцата, като снимките от имота били същите. Обявата била във фейсбук.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Така установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

За успешното провеждане на иск с правно основание чл.79, ал.1, предл. първо във вр. с чл.232, ал.2 от ЗЗД, в тежест на ищеца е да докаже наличието на валиден договор за наем обвързващ ответника по делото да отговаря за задължението за заплащане на договорената наемна цена и разходите за ползването на вещта, а в тежест на последния е да установи точното в количествено и времево отношение изпълнение на задълженията си.

От съвкупния анализ на събраните по делото доказателства съдът намира, че може да се обоснове извод за възникване на наемно правоотношение между страните по отношение на процесния обект.

Не е спорно между страните, че на 15.08.2018г. Р. А. С. е сключила договор за наем със С. К. М., с който ѝ е предоставила за временно и възмездно ползване собствения си недвижим имот, а именно: Апартамент № 33, находящ се жилищна сграда в гр. ****, Община ****, Район Вл.Варненчик, бл.33, ет.7, срещу задължението ѝ да заплаща месечен наем в размер на 260 лева, без посочен падеж на вземанията. Не е спорно, че срокът на договора е 12 месеца, т. е до 15.08.2019г., както и, че е договорено наемателят да заплаща всички комунални режимни консумативи по време на договора. Не е спорна поетата отговорност на наемателя при виновно причинени на имота вреди. Не е спорно, че договорът се прекратява при неплащане на наемните вноски в определения срок, както и при неплащане на текущите разходи от страна на наемателя в срок от 5 дни след законоустановения срок; с изтичане на срока му; с писмено споразумение между страните; с определяне на едномесечно предизвестие от едната до другата страна. Регламентирано е, че при прекратяване на договора поради

неплащане от наемателя на дължимия наем в срок, той следва да освободи имота в едноседмичен срок, а при неплащане на дължими режийни консумативи, следва да го освободи до края на текущия месец, за който е направено плащането.

Не е спорно, че въпреки изричното регламентиране, при подписването на договора не е бил изготвен приемо-предавателен протокол за състоянието на имота.

В същото време в договорът липсва регламентиране на начин на плащане на договорения наем.

В исковата и уточняващите към нея молби ищцата навежда твърдения, че наемът в размер от 260лв. месечно е бил плащан в брой.

Съдът приема за безспорен момента на реалното предаване на владението на имота от страна на ищцата, в полза на ответницата, а именно датата на сключване на договора. В тази насока бяха и показанията на разпитания свидетел – присъствал на срещата. Безспорно е и ползването на имота от страна на ответницата. В показанията си св.Георгиева твърди, че веднъж, след сключване на договора е посетила апартамента, т.к. наемателите искали контакт с майстор, поради повреда на бойлер. Това се случило около месец след сключване на договора, т.е. евентуално през м.септември, или октомври 2018г.

Предвид липсата на спор относно изправността на наемодателя по отношение на задължението му за предаване на процесните имоти в държане на наемателя, следва да се приеме, че за периода от сключване на договора – 15.08.2018г., до датата на изтичането му – 15.08.2019г., страните са обвързани от валидно наемно правоотношение, по което ответникът дължи заплащането на уговорената наемна цена и консумативни разноски. Задължението за парична престация е безусловно за времето на действие на договора, тъй като представлява възнаграждение за осигурената от наемодателя възможност за безпрепятствено ползването на имота. В този смисъл дължимостта на наемната цена не е обусловена от действителното ползване. Същата се дължи за времето, през което наемодателят е бил лишен от държането на вещта, независимо от това дали наемателят е осъществявал фактическото му съдържание. Наемателят би могъл да се освободи от задължението си единствено ако докаже, че е предал държането предсрочно, каквито факти не

са доказани в настоящото производство. Налага се изводът, че наемна цена се дължи за цялата продължителност на наемното правоотношение, доколкото по делото не се установява наемателят да е освободил имота в предхождащ прекратяването момент, нито да е предприел действия по предсрочното му прекратяване.

Ответникът, в чиято тежест е било, не е ангажирал доказателства за престиране на уговорената наемната цена за процесния период, поради което съдът приема, че са налице елементите от фактическия състав на виновно неизпълнение на договорни задължения, за което длъжникът отговаря. В тази връзка предявеният иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД се явява основателен до пълния си предявен размер и като такъв следва да бъде уважен.

На основание чл.323, ал.2, предл.2 от ЗЗД наемателят дължи заплащане на консумативните разноски, които са направени по време на действие на договора. От представените по делото 9 броя разписки и фактури за платена вода за периодите 11.07.2018г.-11.07.2019г. се установява, че на практика ответницата не е заплащала ползваната през срока на договора вода. Безспорно се установява, че ищцата е заплатила този консуматив.

От представените 3 броя разписки за платена ел.енергия за периода 27.12.2018г.-26.01.2019г.,26.02.2019г. – 26.03.2019г. и 27.03.2019г.-25.04.2019г., касаещи периода на наемното правоотношение се установява, че ищцата е заплатила ползваната в наетия апартамент електроенергия. Ответникът, в чиято тежест е било, не е ангажирал доказателства претендираните от ищеца разходи за консумирана вода и електричество да касаят период на потребление преди сключването на договора, поради което предявените искове се явяват доказани по основание и размер.

На осн. чл. 78 ал.1 от ГПК, направеното искане, представените писмени доказателства за извършени разходи и списък по чл. 80 ГПК, ответникът следва да заплати на ищеца направените в настоящото производство разноски, съразмерно уважената част от исковите претенции. От ищеца се претедират заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 500 лв., държавна такса 100 лв. и депозит за особен представител на ответника в размер от 395 лв. – общо 995 лв.

Мотивиран от гореизложените съображения и на основание чл.237,

РЕШИ:

ОСЪЖДА С. К. М., ЕГН *****, постоянен адрес: гр. ****, **** №7 **ДА ЗАПЛАТИ** на Р. А. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. ****, жк. **** следните суми:

- сумата от сумата от 1560 лв., представляваща 6 бр. неплатени наемни вноски за периода м. март 2019г. - м. август 2019г., по договор за наем от 15.08.2018г., с който ищцата отдала под наем на ответницата недвижим имот - АПАРТАМЕНТ, находящ се в гр. ****, ж.к. Владислав Варненчик 33, вх.1, ет.7, ап.33, ведно със законната лихва, считано от датата на делозиране на исковата молба – 27.07.2021г., до окончателното изплащане на задължението, на основание чл.79, ал.1, вр. чл.232, ал.2 от ЗЗД и чл.86 от ЗЗД.

- сумата от 297,08 лв., представляваща дължими разходи за консумирани ВиК услуги за периода 15.08.2018г. – 11.07.2019г. неплатени от ответника ВиК-услуги, ведно със законната лихва, считано от датата на делозиране на исковата молба – 27.07.2021г., до окончателното изплащане на задължението, на основание чл.323, ал.2, предл.2 от ЗЗД и чл.86 ЗЗД;

- сумата от 514,12 лв., представляваща задължение за ползвана и неплатена от ответника ел. Енергия за периода 27.12.2018г. – 26.05.2019г. , ведно със законната лихва от датата на депозиране на ИМ, до окончателното изплащане на задължението, на основание чл.323, ал.2, предл.2 от ЗЗД и чл.86 ЗЗД.

ОСЪЖДА на основание чл. 78 ал. 1 ГПК С. К. М., ЕГН *****, постоянен адрес: гр. ****, **** №7 **ДА ЗАПЛАТИ** на Р. А. С., ЕГН *****, с постоянен адрес: гр. ****, жк. ****, сумата от **995 лева** за съдебно-деловодни разноски по настоящото дело, съобразно уважената част от предявените искове.

ОСЪЖДА С. К. М., ЕГН *****, постоянен адрес: гр. ****, **** №7 **ДА ЗАПЛАТИ** в полза на бюджета на съдебната власт по сметка на РС-**** **СУМАТА** от **62,40 лева**, представляваща остатък от държавна такса върху всички уважени искове, на основание чл.71, ал.1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред ВОС в двуседмичен срок от връчване на съобщението до страните за обявяването му, ведно с препис от съдебния акт.

Съдия при Районен съд – ****: _____