

РЕШЕНИЕ

№ 12836

гр. София, 15.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 157 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ЗОРНИЦА ИВ. Т.

при участието на секретаря НИЯ ИВ. РАЙЧИНОВА
като разгледа докладваното от ЗОРНИЦА ИВ. Т. Гражданско дело № 20221110105099 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявени от **С. Г. З.**, ЕГН *****, с адрес: гр. София, *****, срещу **Б. Мохамед С.**, ЕГН *****, с адрес: гр. София, *****, обективно кумулативно съединени осъдителни иски с правно основание **чл.232, ал.2, пр. 1 ЗЗД** за заплащане на сумата от **4800,00 лв.**, представляваща неплатена наемна цена за периода м.07.2021 г. – м.12.2021 г. по договор за наем от 06.01.2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 01.02.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, и иск с правно основание **чл.232, ал.2, пр.2 ЗЗД** за заплащане на сумата **1327,67 лв.**, представляваща незаплатени консумативни разходи за топлоенергия и дялово разпределение за периода м.09.2020 г. – м.01.2022 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 01.02.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът **С. Г. З.** твърди, че на 06.01.2021 г. сключил с ответника договор за наем за срок от една година, по силата на който му предоставил за временно и възмездно ползване апартамент № 4, находящ се в гр.София, ж.к.Лагера, *****, а ответникът се задължил да заплаща наемна цена в размер на 800 лв. до 15-то число на месеца. Твърди се, че наемателят не заплатил наемната цена за периода м.07.2021 г. – м.12.2021 г. в общ размер на 4800 лв., както и консумативни разноси за топлоенергия и дялово разпределение в периода м.09.2020 г. – м.01.2022 г. в размер на 1327,67 лв., които суми иска съдът да осъди ответника да заплати.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът, чрез назначения особен представител е депозирал отговор на исковата молба в който твърди, че договорът за наем е нищожен, тъй като е уговорена нотариално заверена форма за действителност, която не е спазена.

Съдът, като обсъди събраните по делото доказателства и въз основа на закона, достигна до следните фактически и правни изводи:

По делото е представен договор за наем от 06.01.2021 г., сключен между страните по делото, въз основа на който ищецът, като наемодател се е задължил да

предостави на ответника, като наемател временно и възмездно ползване на недвижим имот, представляващ Апартамент 4, находящ се в гр. София, *****, срещу което ответникът, като наемател се е задължил да заплаща наемната цена по реда и условията, указани в договора.

Според чл. 2, ал. 1 от договора страните са уговорили месечна наемна цена в размер на 800 лв., а в чл. 5 е уговорено задължение на наемателя за заплащане на всички разходи, свързани с имота, в това число ток, вода, парно отопление, такса смет, разноски за етажната собственост.

С покана, връчена на ответника на 01.12.2021 г. ищецът е направил изявление, че договорът за наем няма да бъде подновяван за нов срок, поканил го е да опразни имота, както и да му заплати неплатени месечни наемни вноски в общ размер на 4000 лв., както и дължимите за периода на договора разходи за отопление.

Видно от приложената по делото справка, издадена от „Топлофикация София“ ЕАД към същото дружество за наетия имот има неплатено задължение за доставена топлинна енергия и дялово разпределение за периода м.9. 2020 г. до м.01.2022 г. в размер на 1327,67 лв.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

За основателността на предявения иск с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД в тежест на ищеца е да докаже пълно и главно посоченото наемно правоотношение със съдържанието, посочено в исковата молба, както и фактът, че за имота са начислени суми за потребена топлинна енергия и услугата дялово разпределение за претендирания период и в претендираните размери.

Съдът намира, че от представения по делото договор за наем се доказва съществуващото между страните наемно правоотношение, по силата на което на ответника е предоставен за временно и възмездно ползване процесния апартамент при месечен наем в размер на 800 лв.

Съдът не споделя доводите на ответника за нищожност на договора, поради това, че не е сключен с нотариална заверка на подписите, противно на уговорката в същия. От една страна, съдът съобрази, че за действителността на договора за наем е законът не поставя изискване за неговата форма, следователно същият е неформален, като писмената форма единствено служи за доказването му, а нотариалната заверка на договора единствено брани правата на наемателя в случай на прехвърляне на наетия имот (арг. от чл. 237 ЗЗД). От друга страна, съдът счита, че неизвършването на заверка на подписите на договора заем, съгласно посоченото в края на договора (след чл. 9) не опорочава волята на страните и сключеният договор за наем е действителен, поради което и произвел действие между страните.

Съдът намира, също така, че по делото не е спорно предаването на имота, доколкото с отговора на исковата молба не е направено такова оспорване, а процесуалният представител на ответника за първи път, след като съдебното дирене е приключено и съдът е дал ход на устните състезания, извежда доводи за недоказаност на предаването на имота. При липсата на твърдение от страна на ответника, че не му е било предадено държанието върху имота, предмет на договора и предвид представената по делото покана до същия за опразване на наетия имот, предвид прекратяването му, може да се обоснове извод, че имотът е бил предаден на наемателя.

Ответникът не е доказал, а и не твърди да е заплатил претендираните наемни вноски, поради което съдът намира, че предявеният иск за заплащане на неплатени наемни вноски в общ размер на 4800 лв. за периода м. юли 2021 г. до м. януари 2022 г. е основателен, поради което следва да бъде уважен.

Предвид липсата на оспорване на отстрана на ответника, а и от представената по делото справка за неплатени суми за доставена топлинна енергия и услуга дялово разпределение в наетия имот, се установява, че за имота са начислени такива за периода м. 9.2021 г. до м. 1.2022 г. в общ размер на 1295,02 лв. главница и 1,10 лв. лихви, или общо за сумата от 1296,12 лв., до който размер се явява основателна

претенцията. Дължимите лихви за периода преди м. 9.2021 г. съдът намира, че не биха могли да са в тежест на наемателя, доколкото от една страна не се установява, каква част от тях са начислени за неплатени задължения, възникнали в рамките на срока на договора за наем (за този период липсват неплатени суми по главница), а от друга страна част от сумите за лихва са по фактури, предхождащи началото на наемния срок. Ето защо така предявеният иск подлежи на отхвърляне над сумата от 1296,12 лв. като неоснователен.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ответникът следва да заплати на ищеца сторените от него разноски, съобразно представения списък по чл. 80 ГПК, в размер на 245,11 лв. платена държавна такса, 640 лв. депозит за особен представител, 10 лв. платени такси за 2 бр. съдебни удостоверения и 636,38 лв. платено адвокатско възнаграждение, от които съобразно уважената част на иска следва да се присъди сумата от 1523,60 лв.

Така мотивиран, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Б. Мохамед С., ЕГН ***, с адрес: гр. София, ***** ДА ЗАПЛАТИ НА С. Г. З., ЕГН *****, с адрес: гр. София, *****, основание чл.232,ал.2, пр. 1 ЗЗД сумата от 4800,00 лв., представляваща неплатена наемна цена за периода м.07.2021 г. – м.12.2021 г. по договор за наем от 06.01.2021г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 01.02.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, и на основание чл.232, ал.2, пр.2 ЗЗД за заплащане на сумата 1296,12 лв., представляваща незаплатени консумативни разходи за топлоенергия и дялово разпределение за периода м.01.2021 г. – м.01.2022 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба на 01.02.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, като **ОТХВЪРЛЯ** предявения иск с правно основание чл.232, ал.2, пр.2 ЗЗД за сумата над 1296,12 лв. до пълния предявен размер от 1327,67 лв. за периода м.9.2020 г. до м.01.2022 г., КАТО НЕОСНОВАТЕЛЕН.**

ОСЪЖДА Б. Мохамед С., ЕГН ***, с адрес: гр. София, ***** ДА ЗАПЛАТИ НА С. Г. З., ЕГН *****, с адрес: гр. София, *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата 1523,60 лв. разноски в производството.**

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____