

# РЕШЕНИЕ

№ 21076

гр. София, 19.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 24 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и трети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИРИНА СТ. СТОЕВА

при участието на секретаря ЦВЕТЕЛИНА М. ГЕРГОВА  
като разгледа докладваното от ИРИНА СТ. СТОЕВА Гражданско дело № 20231110128842 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба, подадена от „.....“ ООД срещу „.....“ ЕООД с искане за осъждане на ответното дружество да освободи и предаде ползвания от него недвижим имот – помещение (складова – производствена сграда), находяща се в село Горни Лозен, с площ от 250 кв.м., ведно с прилежащия парцел с площ от 4454 кв.м.

В исковата молба и уточняващата молба към нея се твърди, че между ищеца и ответника е бил сключен Договор за наем от 01.09.2021 г. на складова – производствена сграда, находяща се в село Горни Лозен, с площ от 250 кв.м., ведно с прилежащия парцел с площ от 4454 кв.м., при наемна цена в размер на 1200,00 лева. Твърди се, че страните са договорили наемателят да извърши ремонтни дейности и подобрения в имота до 28.02.2022 г., до който 6-месечен период да не дължи наемна цена. Посочва се, че страните са договорили да заплащат наемните вноски след издаване на фактура, но не по-късно от 15-то число на месеца, като издаването на фактурата било свързано със задължението за заплащане на наема. Поддържа се, че от месец април 2022 г. до завеждане на иска ответникът не е заплащал наемна цена. Поради незаплащане на три последователни вноски ищецът е направил едностранно волеизявление за прекратяване на договора чрез уведомително писмо, връчено на насрещната страна на 06.02.2023 г. Твърди се, че едномесечният период за опразване на помещението изтекъл на 07.03.2023 г., но към настоящия момент ответникът не е напуснал имота. Направено е искане за уважаване на исковата претенция.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба, в който е възразил срещу основателността на иска. Признава

се, че между страните е сключен Договор за наем от 01.09.2021 г. за отдаване под наем на процесния имот. В отговора се твърди, че извършените от ответника разходи за облагородяване и подобряване на имота са на стойност 49320,00 лева, което надхвърляло неплатените наемни вноски. Посочва се, че за месеците декември 2022 г., януари, март и април 2023 г. наемните цени са платени на ищеца. Твърди се, че в отговор на уведомлението за прекратяване на договора за наем ответникът да е направил извънсъдебно волеизявление за прихващане. Твърди се, че ищецът не е изпълнил задължението си по чл. 87, ал. 1 от ЗЗД и не били налице предпоставките на чл. 13, т. 3 от договора за наем за прекратяване на договорното правоотношение. Посочва се, че по уговорка с един от съдружниците в ищцовото дружество част от наемните вноски са заплащани „на ръка” на него. Направено е възражение за задържане на имота до заплащане на дължимите суми за извършени ремонтни дейности и подобрения в него. Направено е искане за отхвърляне на исковите претенции и присъждане на сторените по делото разноски.

В открито съдебно заседание, на което е даден ход на устните състезания, ищецът чрез процесуалния си представител е направил искане за уважаване на исковата претенция, като накратко е преповторил изложените до момента в производството доводи. Направено е искане за присъждане на разноски. Ответникът също е бил представляван. Пълномощникът му е направил искане към съда за отхвърляне на исковата претенция като неоснователна с твърдения, че процесните наемни цени са били заплащани, включително и „на ръка”, за което е имало уговорка и което било доказано по делото чрез проведения разпит на свидетел. Направени са искане за присъждане на сторените по делото разноски и възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, претендиран от ищцовата страна.

Софийски районен съд, след като взе предвид становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е отделено като безспорно и ненуждаещо се от доказване, че между страните по делото е сключен Договор за наем от 01.09.2021 г. за отдаване под наем на складова – производствена сграда, находяща се в село Горни Лозен, с площ от 250 кв.м., ведно с прилежащия парцел с площ от 4454 кв.м., и че към момента на провеждане на съдебното дирене фактическата власт върху процесния имот се осъществява от ответника.

Спорът в настоящото производство се концентрира върху изложените в исковата молба твърдения за неизпълнение на задълженията на ответника по договора за заплащане на процесната наемна цена и наличието на предпоставките за прекратяване (разваляне) на процесния договор.

Видно от съдържанието на представения по делото договор за наем, в чл. 2 и 3 от същия е уговорено заплащането на месечна наемна цена в размер на 1200,00 лева, платима по сметка на наемодателя, при гратисен шестмесечен период от сключване на договора - 01.09.2021 г., до 28.02.2022 г., в който е уговорено извършването на ремонтни дейности и подобрения на наетия имот и в който наемна цена не се дължи. Съгласно чл. 3, ал. 3 от

договора наемодателят издава фактура за получената вече наемна цена. В чл. 13 от договора са регламентирани хипотезите на прекратяване на договора, сред които е предвидено, че при последователно неплащане на три наемни вноски от наемателя наемодателят може да прекрати договора с едномесечно писмено предизвестие.

В исковата молба се твърди че ответникът не е плащал наемна цена за периода от април 2022 г. до момента на предявяване на иска, поради което с уведомително писмо, връчено на 06.02.2023 г., е било подадено едномесечно предизвестие до ответника, като считано от 07.03.2023 г. договорът се считал за прекратен.

Съдът счита, че по делото не се доказва от ответника заплащането на наемната цена в посочения период както от събраните гласни, така и от събраните писмени доказателства. Представените с отговора на исковата молба платежни нареждания са за сума в размер на 1440,00 лева, което не уговаря на размера на уговорената в договора наемна цена. По делото липсват твърдения на която да е от страните за регистрация по ДДС, а оттам, че цената се дължи с начислен такъв, въпреки уговорките за издаване на фактури и за договорна цена в размер на „1200,00 лева, без начислен ДДС“. Отделно от това само на платежните нареждания на л. 35 и л. 36 като основание е вписан договора за наем от 01.09.2021 г., а на останалите нареждания като основание е посочено само фактура с определен номер (дори без дата). Това препятства съдът да цени посочените писмени доказателства като относими към процесния договор, още повече че от събраните по делото гласни доказателства се установява, че между страните са налице няколко наемни правоотношения включително и за процесния имот, датиращи още от 2006 г.

По делото е разпитан свидетелят Цветомир Валентинов Тончовски, който в показанията си посочва, че договор за наем за процесния имот има още от 2006 г. В показанията си свидетелят не спомената по дата или други детайли процесния договор за наем. Противоречиво на отразеното като сума в по-горе коментираните платежни нареждания свидетелят сочи, че последно на ръка е заплащан наем в размер на 1200,00 лева (доколкото същите касаят края на 2022 г. и началото на 2023 г.). Съдът не счита, че събраните гласни доказателства чрез разпита на свидетеля оборват твърденията на ищеца, че плащане по договора не е правено. Показанията на свидетеля се явяват общи и хаотични в частта относно описанието за заплащане „на ръка“ на наемните суми. Свидателят твърди, че плащането се е извършвало „на ръка“, но същевременно заявява, че не е запознат с подробности относно финансовата част и заплащането по банков път, по който начин е и уговорено заплащането на цената в договора. Нелогично остава обяснението защо свидетелят е присъствал на всяко плащане в брой на наемите при условие, че същият преди години е заемал длъжността „Началник – цех“, а след това не се посочва да е продължил да работи в някое от дружествата. Предвид това съдът не може да кредитира показанията на свидетеля в тази част.

Съдът счита, че незаплащането на цената като основание за прекратяване на процесния договор за наем се явява доказано и въз основа на

представения отговор на уведомително писмо, на който се позовава и самият ответник. Видно от съдържанието на писмото, в него се признава извънсъдебно неизгодния за страната факт (чл.175 от ГПК), че „неплатените наеми са за периода май-ноември 2022 г.". Налице е извънсъдебно признание на неизгоден за страната факт, което признание има материална доказателствена стойност.

Предвид това съдът приема за доказано, че ответникът не е заплатил последователно повече от три наемни вноски и за ищеца е възникнало правото за прекратяване (разваляне) на договора на основание чл. 13, ал. 1 от договора. Следва да се отбележи, че дори и да се приеме, че коментираните по-горе платежни нареждания са именно за плащане на цената за наем за 4 месеца (от декември 2022 г., януари 2023 г., март 2022 г., април 2022 г., което съдът вече изрично посочи, че не приема за доказано, това не би могло да санира неизпълнението на същото задължение предвид липсата на уговорки в този смисъл в договора. В този смисъл пак биха били доказани предпоставките по чл. 13, ал. 1 от договора, доколкото не се доказва заплащането на наемна цена в периода май-ноември 2022 г. и оттам – незаплащането на три последователни месечни наемни вноски.

Видно от представените към исковата молба писмени доказателства – уведомително писмо, констативен протокол, съпроводително писмо и разписка, предизвестието е било получено от ответника на 06.02.2023 г. В него ответникът е бил поканен и да освободи наетия недвижим имот. Едномесечното предизвестие е изтекло на 07.03.2023 г., като страните не спорят, че в едномесечния срок имотът не е върнат на наемодателя, а и към момента на съдебното дирене имотът е все още във фактическата власт на ответника.

Въз основа на гореустановените фактически положения районният съд достигна до следните правни изводи:

По предявения иск с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД ищецът следва да установи, че е налице наемно правоотношение между страните, което е било прекратено/развалено, че ответникът продължава да държи вещта въпреки това, а от своя страна ответникът следва да установи, че е освободил ползваните от него помещения или че са налице в случая основания, изключващи правото на ищеца. Съдът счита, че ищецът е провел успешно доказване на обстоятелствата, разпределени в негова тежест.

Когато искът по чл. 233, ал.1 от ЗЗД е основан на твърдения за упражнено от наемодателя право за извънсъдебно разваляне на наемния договор поради неизправност на наемателя, изразяваща се в неплащане на наемната цена, следва да се извърши и преценка относно правото за едностранно преустановяване на облигационната връзка и доколко са настъпили последиците на разваляне на договора.

Водим от по-горе приетите за доказани фактически положения, съдът счита, че ищцовото дружество е било изправна страна по договорното правоотношение за отдаване под наем на процесния недвижим имот и е упражнило надлежно правото си на разваляне на наемния договор поради

виновно неизпълнение на същия от страна на ответника – наемател (чл. 87 от ЗЗД). С настъпване на потестативния ефект на изявлението на наемодателя, за ответника-наемател е възникнало задължението по чл. 233, ал. 1 от ЗЗД да върне фактическата власт върху наетия имот, което страните не спорят, че не е било изпълнено. Следователно предявеният осъдителен иск за връщане на процесния имот е основателен и следва да бъде уважен.

Недоказани остават възраженията на ответника, че наемната цена е била плащана, но не по уговорения в договора начин – по банков път, а „на ръка”. По реда на чл. 145 от ГПК ответникът, чрез пълномощника си, в открито съдебно заседание е уточнил възражението си в отговора на исковата молба за неизпълнение на задължения от ищеца по договора, като е посочил, че възражението в т. 2.2 от отговора на исковата молба касае твърдение, че ищецът – наемодател по договора не е дал достатъчен срок за освобождаване на имота във връзка с прекратяване на договора и подходящ срок за изплащане на наема. Съдът счита за несъстоятелни посочените възражения. На първо място, следва да се посочи, че същите не съставляват неизпълнение на договорни задължения, вменени на наемодателя според уговорките в договора между страните. Посочените твърдения касаят преустановяване на наемното правоотношение между страните. За задължението по чл. 233, ал. 1, изпр. 1 от ЗЗД няма предвиден от законодателят срок за изпълнение, поради което следва, че връщането на наетата вещ следва да стане веднага, респ. в рамките на изтичане на предизвестieto, ако е уговорено такова. Що се отнася до възражението, че наемодателят не е предоставил срок за заплащане на цената, предвид уговорената хипотеза, на която наемодателят се е позовал за разваляне на договора и последващото изявление в отговора на уведомителното писмо, съдът счита, че предоставянето на такъв срок не е бил и необходим за надлежно разваляне на договора (чл. 87, ал. 2 от ЗЗД).

В последното открито съдебно заседание съдът изрично е оставил без уважение искането за приемане за разглеждане на релевираното от ответника право на задържане заради извършени в имота подобрения поради недопустимостта да се предявява в бързо производство по иск за опразване и предаване на наети помещения. Това следва по аргумент на разпоредбата на чл. 314, ал. 3 от ГПК. В тези производство не се допускат възражения за подобрения и доколкото правото на задържане по чл. 91 от ЗЗД е пряко свързано и произтичащо от извършени подобрения, то разглеждането му в производство по чл. 314, ал. 3 от ГПК също е недопустимо. В този смисъл съдът не дължи произнасяне по доводите в отговора на исковата молба в тази връзка касателно надхвърлящата наемната цена стойност на извършените подобрения в имота и направените извънсъдебни волеизявления на ответника към ищеца в тази връзка.

Несъстоятелни са възраженията на ответника, че ищецът не е изпълнил задължението си за издаване на фактури, които били основание за заплащане на наемните вноски. Основанието за заплащане на наемната цена е договорното правоотношение, като в чл. 3, ал. 1 от договора страните са уговорили и срок за това, а издаването на фактури е от значение за воденото счетоводство на дружеството. Още повече, че от формулировката на

разпоредбата на чл. 3, ал. 3 от договора по-скоро се стига до извод, че страните са уговорили наемодателят да издава фактура за вече платената месечна наемна цена („за получената наемна цена”), макар в чл. 3, ал. 1 да е посочено, че наемните вноски се изплащат след издаване на фактура.

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК в полза на ищеца се дължат разноски за държавна такса в размер на 576,00 лева и адвокатско възнаграждение, за размера на което ответникът е направил възражение за прекомерност. Съдът счита същото за основателно предвид фактическата и правна сложност на делото и провело то се съдебно дирене. Съдът счита, че адвокатският хонорар следва да бъде намален до минимума, предвиден в разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1/2004 г., като в полза на страната се присъди хонорар за адвокатска защита в размер на 1696,00 лева. Следва да се отбележи, че по делото не са представени доказателства за регистрация по ДДС, поради което съдът счита, че посочената сума е окончателната, която следва да се възложи като разноски за адвокатска защита.

Съдът констатира, че в последното открито съдебно заседание не е обявил на страните дата, в която ще постанови решението си по делото, а само е обявил, че ще се произнесе с решение. Предвид това и постановките в Тълкувателно решение № 12 от 11.03.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 12/2012 г., ОСГК, съдът счита, че препис от акта по същество следва да се връчи на страните, от който момент започва да тече срокът за обжалването му съобразно правилата на общия исков процес.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

ОСЪЖДА „.....” ЕООД, ЕИК ..... със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Малуша” № 2, вх. Б, ет. 5, ап. 21, на основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 от ЗЗД, вр. чл. 310, т. 2 от ГПК, да освободи и предаде на „.....” ООД, ЕИК: ..... със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Неразделни” № 11, фактическата власт върху следния недвижим имот: помещение (складова – производствена сграда), находяща се в село Горни Лозен, с площ от 250 кв.м., ведно с прилежащия парцел с площ от 4454 кв.м., предоставен за временно и възмездно ползване по Договор за наем от 01.09.2021 г.

ОСЪЖДА „.....” ЕООД, ЕИК ..... със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Малуша” № 2, вх. Б, ет. 5, ап. 21, да заплати на „.....” ООД, ЕИК: ..... със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Неразделни” № 11, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК сумата в размер на 2272,00 (две хиляди двеста седемдесет и два лева) лева, представляваща сторени разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение в първоинстанционното производство.

Решението подлежи на обжалване от страните пред Софийски градски

съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ДА СЕ ВРЪЧИ препис от решението на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_