

# РЕШЕНИЕ

№ 1193

гр. Перник, 14.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, II ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ**, в публично заседание на девети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Симона Пл. Кирилова

при участието на секретаря ЕМИЛ Н. КРЪСТЕВ  
като разгледа докладваното от Симона Пл. Кирилова Гражданско дело № 20221720103201 по описа за 2022 година

**Производството е по реда на чл. 235, ал. 1 ГПК.**

Образувано е по искова молба на Община Перник срещу К. И. К. за заплащане на сумата **329,26 лева** – неплатени наемни вноски за периода от 01.01.2021 г. до 18.08.2021 г., сумата от общо **35,85 лева**, представляваща законна лихва върху главницата от датата на падежа на всяка една от дължимите и неплатени месечни наемни вноски за периода от 16.01.2021 г. до 01.06.2022 г., както и сумата **23,25 лева** – дължима такса „Битови отпадъци“ за периода от 01.01.2021 г. до 18.08.2021 г., ведно със законната лихва върху главницата и върху таксата „Битови отпадъци“ от датата на предявяване на исковата молба на 01.06.2022 г. до окончателното изплащане на сумите. Претендират се разноски.

**Ищецът твърди**, че по силата на договор за наем № 20Ж12438 от 08.04.2020 г., влязъл в сила на 15.04.2020 г., Община Перник като наемодател предоставила на ответницата под наем общинско жилище, находящо се в гр. П., ул. \*\*\*\*\*, за срок от 1 година. Твърди се, че по силата на чл. 3 от Договора наемателят е поел задължение да заплаща ежемесечен наем в размер на 43,62 лв., дължим авансово до 15-то число на текущия месец за следващия, както и такса „Битови отпадъци“ в размер на 3,08 лв. Посочва се, че ответницата не изпълнила паричните задължения, произтичащи за нея от договора за наем – включително и след издадена от кмета Заповед от 30.07.2021 г. за прекратяване на договора, считано от 01.08.2021 г., поради изтичане на срока за настаняване, с която отново ѝ е било указано да освободи общинското жилище и да заплати дължимите по договора суми. След конкретизация по реда на чл. 143 ГПК се твърди, че след изтичане срока на договора на 01.04.2021 г. ответницата е продължила да ползва имота със знанието и без противопоставяне на Община Перник, като противопоставянето е станало с издаването на

Заповедта по чл. 65 ЗОБС на 18.08.2021 г.

**Ответната страна** чрез назначения ѝ особен представител в отговора на исковата молба, подаден в срока по чл.131, ал.1 ГПК, изразява становище за допустимост, но неоснователност на предявения иск. Поддържа се, че договорът е прекратен на осн. чл. 7, ал. 2 от същия с изтичането на уговорения едногодишен срок, т.е. на 15.04.2021 г., като ответницата не е пожелала сключването на нов договор. Оспорва се изцяло претенцията за такса „битови отпадъци“. С тези съображения моли предявените искове да бъдат отхвърлени.

*Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото относими доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК и чл. 12 ГПК, намира за установено следното от фактическа и правна страна:*

Районен съд Перник е сезиран с обективно кумулативно съединени искове с правна квалификация чл. 79, ал. 1, вр. чл. 232, ал. 2, чл. 236, ал. 1 и чл. 86, ал. 1 ЗЗД,

Договорът за наем представлява консенсуален, двустранен, възмезден, комутативен и неформален договор, като при неговото сключване се пораждат правните последици, към които са насочени насрещните волеизявления на страните. Предаването на вещта, предмет на договора и заплащането на уговореното наемно възнаграждение, не се включва в неговия фактически състав, а е в изпълнение на породените от него договорни задължения. За да възникне задължението за заплащане на уговореното наемно възнаграждение, респ. за заплащане на разноските за ползване на наетата вещ, наемодателят следва да предаде на наемателя вещта, предмет на наемния договор.

Основното задължение на наемодателя е: 1) да предаде наетата вещ на наемателя и 2) да му предостави свободното ползване на обекта на наема в рамките на уговорения срок, а за наемателя се пораждат следните правни задължения: 1) да заплати уговореното наемно възнаграждение, респ. сторените за ползването на наетата вещ разноски; 2) да пази вещта, като я използва съгласно обичайното или уговореното предназначение; 3) да заплаща всички уговорени разходи, свързани с ползването и поддържането на вещта, както и 4) да я върне след изтичане на уговорения срок на ползване.

Основателността на главната претенция по чл. 232, ал. 2 ЗЗД се обуславя от доказването от страна на ищеца на следните правопораждащи юридически факти: 1) наличието на действително правоотношение по договор за наем, по силата на което ищецът се е задължил да предостави на наемателя за временно ползване обекта на договора за наем, а ответникът – да заплаща месечни наемни възнаграждения в уговорения размер и текущите консумативни разноски, свързани с ползването на вещта, включително претендираната такса „Битови отпадъци“, 2) наемодателят да е предоставил държането на обекта на наема в състояние, годно за обичайното или уговореното употребление, както и че през процесния период е осигурил безпрепятствено ползване на обекта на договора от наемателя; 3) размера на претендираните вземания. В тежест на ответника е да докаже, че е заплатил уговореното наемно възнаграждение и такса „Битови отпадъци“ в уговорения срок.

По своето предназначение жилищата, представляващи общинска собственост могат се отдават за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, като понастоящем условията и редът за това се определят с наредба на съответния общински съвет. (арг. чл. 43, т. 1, вр. чл. 42, ал. 1, т. 1 и чл. 45а ЗОС). Съгласно чл. 24, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Община Перник въз основа на настанителната заповед кметът на общината сключва писмен договор за наем по образец, в който се определят правата и задълженията на страните, включително задължението за заплащане на наем и други консумативни разноски.

Видно от договор за наем № 20Ж12438/08.04.2020 г., сключен на осн. чл. 24, ал. 1 НРУУРОЖ, се установява, че между Община Перник като наемодател и Ц. Ц. като наемател е сключен договор за предоставяне под наем на процесния имот – общинско жилище, находящо се в гр. П., ул. \*\*\*\*\*. Видно от отразеното в чл. 2 от Договора, същият се сключва за срок от 1 години и влиза в сила от 15.04.2020 г. На осн. чл. 7.1 същият се прекратява с изтичането на уговорения срок, като не е необходимо допълнително волеизявление на някоя от страните – *per argumentum a contrario* от чл. 8.

Със Заповед № 1332/30.07.2021 г. на Кмета на Община Перник е наредено прекратяване, считано от 01.08.2021 г., действието на наемния договор, ответницата е задължена да напусне жилището и да заплати всички дължими суми за наем и консумтативи, като при липса на доброволно освобождаване на жилището, е назначена комисия за изземване на имота по реда на чл. 34 НРУУРОЖТОП, извършено на 18.08.2021 г., видно от протокола за изземване от същата дата – л. 61.

В срока на действие на договора до ответницата са били отправени две покани за плащане на изискуеми текущи задължения, получени лично от нея.

В процесния случай страните не спорят, че обектът, предмет на договора за наем, е предоставен за временно възмездно ползване от ищеца на ответницата за исковия период, като наемодателят е осигурил правната възможност наемателят да използва наетата вещ, съобразно нейното предназначение необезпокоявано през целия исков период, а след изтичането на срока на договора през м. април 2021 г. до м. август 2021 г. ползването му е продължило със знанието и без противопоставяне на ищеца. Ако след изтичане на наемния срок или прекратяване на наемното отношение използването на наетата вещ продължава със знанието и без противопоставянето на наемодателя, договорът следва да се счита за продължен (чл. 236, ал. 1 ЗЗД), като в този смисъл е и Решение № 365 от 8.07.2010 г. на ВКС по гр. д. № 939/2009 г., каквато е и настоящата хипотеза.

В процесния случай е установено, че в исковия период между страните е съществувало наемно правоотношение, по силата на което за ответника се е породило парично задължение със соченото от ищеца съдържание.

Съгласно диспозитивната правна норма на чл. 232, ал. 2, предл. 2 ЗЗД наемателят е длъжен да плаща всички разходи, свързани с ползването на вещта, като диспозицията на тази разпоредба на е била изменена по съгласие на страните. В чл. 3, вр. чл. 5.3 от Договора е уредено задължението на наемателя за заплащане на наемна цена – 43,62 лв. месечно, както и такса „смет“, платими до 15-то число на текущия месец за следващия.

Следователно, при точното изпълнение договорното задължение на наемодателя да предостави на наемателя свободното ползване на наетата вещ през уговорения срок възниква насрещната парична престация на наемателя – да заплаща уговореното наемно възнаграждение и такса „Битови отпадъци“. Договорът се е трансформирал в безсрочен, съгласно чл. 236, ал. 1 ЗЗД и ответникът дължи на ищеца договорения наем за целия исков период.

За периода от 01.01.2021 г. до 18.08.2021 г. размерът на дължимия наем за седем месеца възлиза на общо 329,26 лева. При липса на твърдения и данни ответникът да е заплатил посочената сума, главният иск следва да бъде уважен.

Задължението на ответницата е било за заплащане на равни периодични вноски, всяка една от които с точно установен падеж. По силата на чл. 84, ал.1 от ЗЗД, длъжникът изпада в забава с изтичане на уговорения срок за изпълнение. Доколкото задължението става изискуемо на 15-то число на текущия месец и същото не е платено срочно, основателна е и акцесорната претенция за лихва за забава върху всяка от главниците до депозиране на исковата молба – в общ размер на задълженията за лихви за периода от 16.01.2021 г. до 01.06.2022 г. от 38,85 лв.

Установи се и че е налице валидна уговорка между страните наемателят да заплаща и задължението за такса „битови отпадъци“, съгласно чл. 3 от Договора. В този смисъл, и при съобразяване разпоредбите на чл. 16 и чл. 17 от Наредба № 2 за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги на територията на Община Перник по реда на чл. 162 ГПК, съдът намира, че е основателна и претенцията за заплащане на такса „Битови отпадъци“ в размер на 3,08 лева месечно, а за м. август 2021 г. е изчислена за 17 дни в размер на 1,69 лв. – или общо в размер на 35,85 лева за исковия период.

Следователно, с оглед успешно проведеното пълно и главно доказване, трите обективно кумулативно съединени осъдителни иски следва да бъдат уважени в цялост – така, както са предявени.

#### **По разноските:**

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК на ищеца следва да бъдат присъдени сторените разноси – държавна такса в размер на 50 лв. и 150 лв. за внесен депозит за особен представител. Ищецът е претендирал и възнаграждение за представителство от юрисконсулт в размер от 200 лв., което на основание чл. 78, ал. 8 ГПК следва да бъде присъдено.

Така мотивиран, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА К. И. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен и настоящ адрес гр. П., ул. \*\*\*\*\*, представлявана от назначения на осн. чл. 47, ал. 5 ГПК особен представител адв. А. Ц. от АК-Перник, да **заплати** на **ОБЩИНА ПЕРНИК**, ЕИК 000386751, гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А, представлявана от Кмета С. В., на основание чл. 79, ал. 1, вр. чл. 232, ал. 2, чл. 236, ал. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата **329,26 лева** – неплатени наемни вноски за периода от 01.01.2021 г. до 18.08.2021 г., сумата от общо **35,85 лева**, представляваща законна лихва върху главницата от датата на падежа на всяка една от дължимите и неплатени месечни наемни вноски за периода от 16.01.2021 г. до 01.06.2022 г., както и сумата **23,25 лева** – дължима такса „Битови отпадъци“ за периода от 01.01.2021 г. до 18.08.2021 г., **ведно със законната лихва** върху главницата и върху таксата „Битови отпадъци“ от датата на предявяване на исковата молба на 01.06.2022 г. до окончателното изплащане на сумите.

**ОСЪЖДА К. И. К.**, ЕГН \*\*\*\*\*, да **заплати** на **ОБЩИНА ПЕРНИК**, ЕИК 000386751 на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от **400,00 лева** – разноси пред Районен съд-Перник.

**РЕШЕНИЕТО** може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Окръжен съд Перник в двуседмичен срок от връчването му на страните.

**ПРЕПИС** от решението да се връчи на страните на осн. чл. 7, ал. 2 ГПК.

**Съдия при Районен съд – Перник:** \_\_\_\_\_