

РЕШЕНИЕ

№ 211

гр. Перник, 07.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЕРНИК, I ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Ивайло Юл. Колев

при участието на секретаря Лили В. Асенова Добрева
като разгледа докладваното от Ивайло Юл. Колев Гражданско дело №
20231720101798 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба Община Перник срещу „Невис“ ЕООД. Ищецът твърди, че между него и ответникът е бил сключен договор за наем ***** г. на общински имот – кафе аперитив, находящ се в ***** (Договора) за срок от шест месеца, като след изтичането на срока ответникът е продължил да ползва имота по правилото на чл. 236, ал. 1 ЗЗД. Впоследствие Договора бил едностранно прекратен от ищеца, считано от ***** , като имота е предаден от ответника на ищеца с протокол от **** г.

Твърди, че съгласно Договора, задължение на ответника е да заплаща задълженията за консумирана топлоенергия, за който задължения е бил налице висящ спор между него и „Топлофикация Перник“ АД, в рамките на който ответникът е бил трето лице помагач на страната на Община Перник.

С оглед на изложеното моли съда да осъди ответника да му заплати сума в размер на 872,63 лева – стойността на ползваната топлоенергия от ответника в качеството му на наемател по Договора на общински имот – кафе аперитив, находящ се в ***** за периода от ***** до ***** , вкл. изравнителна сметка за м. **** г., ведно със законна лихва от депозирание на исквата молба (**** г.), както и 74,68 лева обезщетение за забава в периода от **** г. го ****.

Претендира разноси.

Ответникът е депозирал отговора в срок, чрез адв. А., като доказателство за надлежно учредена представителна власт не е представено, като оспорва предявените искове. Признава, че между страните е сключен Договора. Пояснява, че съгласно чл. 3.8 от Договор разходите за комунални услуги са в негова тежест, но той не е сключвал договор с „Топлофикация Перник“ АД, не е ползвал топлинна енергия, не е уведомяван за наличие на текущи задължения.

Позовава се на приетата в рамките на гр.д. № 5259/2022 г. по описа на Районен съд Перник СТЕ, съгласно която топлоенергия не е разпределяна в за Стая 1 и Стая две

и не са начислявани суми за това, а единствено за сградна инсталация.

Твърди и че не е ползвал топла вода, която е начислена по норматив, тъй като в помещението не е бил монтиран водомер. Ако такъв би бил наличен, то щяло да се установи, че потребление няма.

Оспорва да е ползвал реално имота в процесния период.

Оспорва да е налице хипотезата на чл. 232, ал. 2 ЗЗД, тъй като разходите за топлинна енергия не са пряко свързани с ползването на имота и те следва да са в тежест на собственика.

Счита, че наличието на наемно правоотношение между него и ищеца не обосновава възникване на задължение за заплащане на топлинната енергия за наетия имот, позовавайки се на съдебна практика.

Счита, че нормативната база, по която е изчислен размерът на задължението е незаконосъобразна, тъй като е отменена с решение на ВАС.

Оспорва претенцията като погасена по давност, позовавайки се на кратка тригодишна такава.

С оглед на изложеното моли съда да отхвърли предявените искове.

Претендира разноски.

В съдебно заседание страните се представляват. Поддържат изложените твърдения и фактически възражения.

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

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

Производството по делото се развива след като в рамките на гр.д. № 5259/2022 г. по описа на Районен съд Перник, настоящият ищец – Община Перник е осъден да заплати на „Топлофикация Перник“ АД сума в размер на 2042,51 лева, представляваща парична стойност на ползваната без правно основание топлинна енергия за Кафе аперетив – общински имот, находящ се в ***** за периода от ***** г. до ***** и изравнителна сметка месец **** г., ведно със законната лихва върху главницата от ***** до окончателното плащане на вземането, както и разноски те по делото. Искът правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на Община Перник да заплати на „Топлофикация-Перник“ АД сума в размер на 294,03 лева, представляваща обезщетение за забава върху месечните плащания за периода ***** до ****. е отхвърлен. В това производство настоящият ответник „Невис“ ЕООД е участвал като трето лица помагач на страната на Община Перник и по правилото на чл. 223, ал. 2 ГПК е обвързано от мотивите на решението, че до посочения адрес е доставяна топлинна енергия, с чиято стойност собственикът неоснователно се е обогатил.

При извод за основателност на една от претенциите по гр.д. № 5259/2022 г. по описа на Районен съд Перник е налице предпоставка за разглеждане на настоящата такава, насочена срещу третото лице, за което се твърди, че фактически е ползва имота и по силата на договорно взаимоотношение със собственика е следвало да заплаща доставяната топлинната енергия.

В доказателствена тежест на ищеца по настоящите искове е да установи наличието на облигационно (наемно) отношение относно процесния имот и период между него и третото лице - ответник по обратните искове, неговото съдържание и изпадането му в забава.

Между страните не е спорно, че с бил сключен договор за наем с наемодател ищеца и наемател ответника. По делото е приложен такъв с № ***** от ***** г. с предмет отдаване под наем на помещение в *****/**А** с площ от 95 кв. м. като имота ще се ползва с **търговска цел** със срок от **6 месеца**. Същевременно предмет на исковата претенция по гр.д. № 5259/2022 г. по описа на Районен съд Перник е за Кафе аперетив – общински имот, находящ се в *******Б**. В кориците на гр.д. № 5259/2022 г. по описа на Районен съд Перник, прието като доказателство по делото, е представен екземпляр от **същия** договор, с видима корекция на адреса – **Б** и доколкото между страните не се спори за идентичността на имота съдът приема, че се касае за техническа грешка при първоначалното изписване на административния адрес.

Общите разпоредби, регулиращи наемното правоотношение са в ЗЗД – чл. 228 – 239. Последната от тук посочените разпоредби (чл. 239 ЗЗД) разяснява, че когато наемът се създава чрез акт на надлежен държавен орган, отношенията между страните се уреждат по горните правила, **доколкото** специален закон не постановява друго. В конкретния случай е налице специална уредба. Съгласно чл. 23 от Наредба на ОбС Перник за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (отм.) - свободни нежилищни имоти или части от тях – частна общинска собственост, могат да се отдават под наем от Кмета на общината след публичен търг или публично оповестен конкурс, който се провежда при условията, описани в Глава IX на тази Наредба, освен в случаите на публично-частно партньорство, като срокът на договора за наем **не може да бъде по-дълъг от 5 години**. В договора за наем следва да са отразени всички условия, залегнали в тръжните или конкурсни книжа, както и в решенията на Общински съвет касаещи съответния имот. **Изключения** от това правило са посочени в чл. 25, ал. 1 от Наредбата - Без търг или конкурс могат да се отдават под наем свободни нежилищни имоти - общинска собственост, на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза за здравни, образователни и други хуманитарни дейности за социално задоволяване на съответните нужди на населението на Общината и на общински търговски дружества, с решение на Общинския съвет – **хипотеза, различна от настоящата**.

Друго изключение е визирано в чл. 26а от Наредбата - Кметът на Общината може да отдаде под наем имот - частна общинска собственост **за срок не по-дълъг от 6 месеца**.

При тази правна рамка, съдът приема, че между страните по спора в възникнало наемно правоотношение по силата на договор за наем № ***** от ***** г., **но то е прекратено с изтичане на срока му** – **** Дори да се приеме, че е приложим чл. 236, ал. 1 ЗЗД (**което този съд не споделя**), то отново срокът на договора би изтекъл **най – късно на **** г.** – максималният такъв е пет годишен. Ето защо към исковия период (*****– *****) договор за наем между страните не е съществувал, поради което искът, предявен на това правоотношение (чл. 3.8 от договора за наем) е неоснователен.

Само за пълнота следва да се посочи, че с доклада по делото на ищеца е **указано, че не е представен** Протокол от ****, на който изрично се позовава, целяйки да установи, че ответникът е ползвал имота до тази дата – твърдение изрично оспорено с отговора на исковата молба. Въпреки това, в съдебно заседание, редовно призован и представляван е заявил, че няма да сочи и представя доказателства. Това процесуално поведение (**бездействие при изрични указания** на съда, доколкото хипотезата касае посочено, но непредставено доказателство, а не никакво, в която следваше да се укаже, че не се сочат и представят доказателства), както и неспазване на собственото си местното законодателство – наредбите на Община Перник, водят до единствения правен извод за неоснователност на претенцията, предявена на договорно основание.

При неоснователност на главната претенция, такава е и акцесорната за присъждане на обезщетение за забава, като отново могат да бъдат посочени няколко отделни мотива защо тя е неоснователна.

По разноските:

Ищецът е претендирал разноски, но при този изход от спора такива не следва да му бъдат присъдени.

Ответникът е претендира разноски и по правилото на чл. 78, ал. 3 ГПК такива следва да му бъдат присъдени в доказвания размер от 500,00 лева, доколкото възражение за прекомерност не е направено.

В светлината на гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ изцяло предявените от **Община Перник**, ЕИК 000386751, гр. Перник, пл. „Св. Иван Рилски“ № 1А **срещу „Невис“ ЕООД**, ЕИК 113569604 искове с правно основание чл. 79, ал. 1, вр., чл. 232, ал. 2, вр. чл. 236, ал. 1 и, чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца сума в размер на 872,63 лева – стойността на ползваната топлоенергия от ответника в качеството му на наемател по Договор за наем общински имот – кафе аперитив, находящ се в *****, ***** г. за периода от ***** до *****, вкл. изравнителна сметка за м. **** г., ведно със законна лихва от депозиране на исковата молба (**** г.), както и 74,68 лева обезщетение за забава в периода от **** г. го ****. като неоснователни.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК **Община Перник** да заплати на **„Невис“ ЕООД** сумата от **500,00 лева** – разноски пред Районен съд Перник в настоящото производство.

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

Препис от решението ДА СЕ ВРЪЧИ на страните.

Съдия при Районен съд – Перник: _____