

РЕШЕНИЕ

№ 261

гр. Сливен, 31.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, III СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Красимира Д. Кондова

при участието на секретаря Маргарита Анг. Андонова
като разгледа докладваното от Красимира Д. Кондова Гражданско дело № 20222230105074 по описа за 2022 година

Предмет на производството е положителен установителен иск за установяване съществуване на вземане на заявител по подадено заявление за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение по чл.417 ГПК, срещу която в срок е подадено възражение от длъжника, с правно основание чл.422, вр.чл.415, ал.1 ГПК, вр.чл.232 ЗЗД.

Ищецът твърди, че с изпълнителен лист от 27.09.2021г. и заповед за изпълнение № 1955 по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 4346/2021 г. на СлРС, ответното дружество било осъдено да му заплати следните суми: 10 764 лв. - незаплатено задължение по договор за наем № 5- 2019/01.04.2019 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението 24.09.2021г. до окончателното изплащане, 1078.48 лева - лихва за периода 25.10.2019 .г. до 25.08.2021г. и 336.85 лева, разноси в заповедното производство.

Твърди, че между страните бил сключен договор за наем № 5- 2019/01.04.2019 г. Предмет на договора бил предоставяне за възмездно и временно ползване под наем на терен с площ от 714 кв.м., находящ се в гр.Сливен, кв.“Промислена зона“, с предназначение открита площ за производствени дейности и услуги, представляващ част от поземлен имот -

частна общинска собственост с идентификатор 67338.606.33 по КKKP на гр.Сливен, трета зона. Имотът бил предаден на наемателя с протокол от 01.04.2019 г. Договореният месечен наем бил в размер на 468 лева с ДДС, който се коригирал годишно в съответствие с официално обявения коефициент на инфлация. Наемателят следвало да заплаща така определения наем ежесечно за текущия месец в приходната каса на Общината или по банков път, с платежно нареждане по сметката, посочена в договор за наем. Сочи, че с писмо от 23.11.2020 г. поканил длъжника да заплати задълженията си за наем в общ размер на 6433.70 лева. Писмото не било взето от представител или пълномощник на ответника, като на гърба на пощенския плик било посочено, че пратката не била потърсена. С писмо от 17.03.2021 г. Общината отново поканила длъжника да заплати задълженията си, като посочила и размера на задължението - 8536.84 лева. Писмото отново не било получено и същото било качено на сайта на Община Сливен, секция „Обявления по АПК“ на 26.05.2021 г.

Към датата на завеждане на настоящата искова молба длъжникът не заплатил дължимите от него наемни вноски за следния период от 25.10.2019 г. до 25.08.2021 г., както следва: 10 764 лв. - незаплатено задължение по договор № 5-2019/01.04.2019 г. за наем, ведно със законната лихва от датата на подаване на заявлението 24.09.2021 г. до окончателното изплащане; 1078.48 лева - лихва за периода 25.10.2019 г. до 25.08.2021 г. Не били заплатени и разноските в размер на 336.85 лева по ч.гр.д, № 4346/2022г. по описа на Районен съд гр. Сливен. Договорът за наем не бил прекратен. По смисъла на чл.232, ал.2 ЗЗД, вр. чл.4 от сключения договор, длъжникът изпаднал в забава за изпълнение на задължението си за плащане на главницата, представляваща неплатени наемни вноски. Налице било и основание за заплащане на лихва за забава върху претендираната главница.

Иска се от съда признаване за установено в отношенията между страните, че ответното дружество дължи на ищеца: сумата от 10 764 лв. - главница по договор за наем № 5/2019 от 01.04.2019 г., представляваща неплатени наемни вноски от 25.10.2019 г. до 25.08.2021г. за имот частна общинска собственост, ведно със законната лихва върху главницата, считано от 24.09.2021 г. до изплащане на сумата, както и сумата от 1078.48 лева – обезщетение за забава за периода 25.10.2019г. до 25.08.2021г., както и сумата от 336.85 лева - разноски по ч.гр.д. № 4346/2022г. на СлРС.

Претендира деловодни разноси.

В срока по чл.131 ГПК отговор е депозиран от процесуалния представител на ответника. Оспорва иска, като го счита за неоснователен.

Твърди, че действително бил сключен договор за наем, но ответното дружество не ползвало наетия имот, никога не го е ползвало и съответно не заплащало уговорения наем доброволно. Счита договора за прекратен по силата на уговореното в него, както и с оглед разпоредбите на ЗОС. В чл. 5 от параграф III Прекратяване на договора били изброени хипотезите, при които Договора за наем се прекратявал. Пзовава, се на чл.5, ал. 6 от Договора, съгласно който договорът за наем се прекратявал -„При неплащане на наемната цена за повече от един месец". Цитирания чл. 5, ал. 6 напълно кореспондирал със ЗОС - чл. 15, ал.1. Счита, че договора между страните бил прекратен с неплащането на наемната цена за повече от един месец. Уговорените в Договора предпоставки за прекратяването му били уговорени в полза и на двете страни. Обстоятелството, че кметът на Община Сливен не издал заповед за прекратяване на договора, съгласно уговореното в него и чл. 15, ал.1 ЗОС не давало право да се претендира наемната цена за срока на договора. Така вместо да бъде издадена заповед за прекратяване на договора за наем, ищецът трупал дължими наемни вноски. Отделно от това за исковия период не били издавани фактури за съответните суми и в счетоводството на ответника не били получавани и осчетоводявани такива.

Сочи, че ищецът вече веднъж инициирал заповедно производство и по принудителен ред по изп. дело № 1721/2019г. по описа на ДСИ Сливен събрала суми за наеми за периода от май 2019г. до септември 2019г. Дори и след първото заповедно производство и последвалото след него принудително изпълнение, Община Сливен не прекратила наемното правоотношение с ответника.

Иска се отхвърляне на претенцията и присъждане на деловодни разноси.

Съдът като съобрази доводите на страните и след анализ и преценка на събраните по делото писмени доказателства и гласни доказателствени средства прие за установено от фактическа страна следното:

На 01.04.2019г. страните в настоящия процес сключили договор за наем, след проведен търг с явно наддаване с предмет отдаване под наем на

На същата дата 01.04.2019г. страните подписали протокол за предаване, респ. приемане на имота, предмет на наемното правоотношение, като за предали имота са подписани лица, включени в комисия, назначена със заповед на кмета на общината, а приел терена – управител на ответното дружество.

На 24.09.2021г. ищецът депозирал пред СлРС заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл.417 ГПК. Било образувано ч.гр.д. № 4346/2021г. на СлРС и съответно издадена заповед № 1955/27.09.2021г., срещу която ответника своевременно възразил. Издаден бил и изпълнителен лист в полза на ищеца.

4

ответника била постъпила сума в общ размер 13660,51 лв., а на 09.12.2022г. по сметка на ищеца били погасени следните задължения : 10764 лв. главница, представляваща наемни вноски по договора за наем; 1078,48 лв. лихва за просрочие за периода 25.10.2019г.- 25.08.2021г.; 236,85 лв. разноски по чгд № 4346/2022г. На СлРС, 100 лв. юрисконсултско възнаграждение по същото чгд; 104,45 лв. държавни такси, платени към ЧСИ по изпълнителното дело и 100 лв. юрисконсултско възнаграждение по изпълнителното дело. В счетоводството на ищеца вещото лице установило, че били издадени и осчетоводени фактури за дължимите наемни вноски за исковия период от време. В счетоводството на ответното дружество не били получени и осчетоводявани тези фактури, както и други фактури за друг период по наемното правоотношение.

В производството са събрани и гласни доказателствени средства, чрез разпит на свидетел. Показанията на свидетеля В.Е. установяват, че процесния имот, отдаден под наем от 2009 г. бил празен терен, незаграден и никой не е идвал на място да го ползва по един или друг начин.

Горната фактическа обстановка е несъмнена. Тя се установява от събраните по делото писмени доказателства, както и от писмените и гласни доказателствени средства.

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице, изготвило икономическата експертиза, като неоспорено от страните.

Съдът кредитира изцяло и показанията на свидетеля Е., като логични, последователни и вътрешно непререкаеми, както и кореспондиращи с представените писмени доказателства.

Установеното от фактическа страна, обуславя следните правни изводи:

Предявеният положителен установителен иск с правно основание чл. 422, вр.чл.415 ГПК е допустим, тъй като е предявен от правен субект-заявител, разполагащ с правен интерес от установяване със сила на пресъдено нещо съществуването на вземанията си по издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК, против която е подадено своевременно възражение от страна на длъжника.

Предявеният иск има за предмет установяване на съществуването, фактическата, материалната дължимост на сумите, за които е била издадена заповед за изпълнение по чл.410 ГПК. По този вид искове ищецът следва да

установи съществуването на вземането си спрямо ответника - длъжник. Ищецът носи процесуалната тежест да докаже наличие на фактите, породили неговото вземане.

В конкретния случай, предмет на предявения иск е вземане, за което ищецът твърди наличие на сключен договор за наем на имот.

Договорът за наем е двустранен, възмезден, консенсуален и неформален, с който наемодателят се задължава да предостави на наемателя вещь за временно ползване, а наемателят да плати определена цена.

Установи се в процеса, че наемодателят изпълнил основното си задължение да предаде имота, за което има съставен протокол, подписан от двете страни по договора.

Спорът в случая е дали договорът за наем е прекратен на основание чл.5, ал.6 с неплащане на наемната цена за повече от един месец и при системното неплащане в срок. Видно е, че тази клауза е уговорена в полза на наемодателя, който има право да прекрати/развали договора, когато не получи наемна вноска за повече от един месец. Това е възможност, предоставена на наемодателя, като изправна по договора страна за прекратяване на наемното правоотношение, а не негово задължение и неиздаването на заповед от страна на кмета на общината не е довело до прекратяване на договора. Това е видно също така от съдържанието на писмата, които ищецът изпращал до ответника, като го уведомил, че би могъл да предприеме законови действия по ЗОС и клаузите на наемния договор. Нещо повече в чл.4, ал.8 от договора за наем е предвидено задължение за наемателя при прекратяване на договора да предаде имота в добро състояние, което се удостоверява с приемо-предавателен протокол, подписан от представителите на договарящите страни. Ответникът не доказва в процеса да е искал съставяне на такъв протокол, което води до извод, че той не е освободил имота и това не го освобождава от заплащане на наемните вноски. Фактът, че такъв протокол може да бъде издаден и служебно от наемодателя след освобождаване на имота не променя задължението за плащане на наемната цена, доколкото не се установи ответникът да е уведомил ищеца по някакъв начин, че е освободил наетия имот, още повече, че се касае за празен терен.

Ето защо наемната цена за исковия период е дължима от наемателя ответник по договора за наем. Задължението е срочно, платимо до 25 то

число на текущия месец, което означава, че от следващия ден 26.09.2019г. ответникът е изпаднал в забава и дължи законната лихва за всеки просрочен ден, съгласно чл.7 от договора. Следователно дължима се явява и начислената сума за обезщетение за забава за периода 25.10.2019г.-25.08.2021г. Доколкото са дължими главницата и мораторната лихва, то основателна е и претенцията за заплащане на разноските, сторени от ищеца в развилото се преди исковото производство заповедно такова. Тъй като обаче се установи в производството, че исковите суми вече са били заплатени-събрани по принудителен ред от ЧСИ по образувано от ищеца против ответника изпълнително производство, то искът следва да бъде отхвърлен.

Разноските за настоящия процес обаче следва да се присъдят в тежест на ответника, доколкото той е дал повод са се води исковия процес.

Така ответникът бива осъден да заплати разноски на ищеца в общ размер на 686,85 лв., от които 436,85 лв., съобразно списък по чл.80 ГПК и 250 лв., юрисконсултско възнаграждение, определено от съда.

Ръководен от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от ОБЩИНА СЛИВЕН, гр.Сливен, бул.»Цар Освободител» № 1, представлявана от кмета С.Р. против «Холандски магазин за цветя Сливен» ЕООД, ЕИК 204504284, представлявано от управителя М.В.й. със седалище и адрес на управление гр.Сливен, кв.»Дружба» бл. 3, вх.Б, ет.7, ап.20, иск с правно основание чл.422, вр.чл.415, ал.1 ГПК, вр.чл.232, вр.чл.86 ЗЗД за признаване на установено в отношенията между страните, че «Холандски магазин за цветя Сливен» ЕООД, ЕИК 204504284, представлявано от управителя М.В.Й. със седалище и адрес на управление гр.Сливен, кв.»Дружба» бл. 3, вх.Б, ет.7, ап.20, **ДЪЛЖИ** на ОБЩИНА СЛИВЕН, гр.Сливен, бул.»Цар Освободител» № 1, представлявана от кмета С. .Р. следните суми: 10 764 лв. - главница по договор за наем № 5/2019 от 01.04.2019 г., представляваща неплатени наемни вноски от 25.10.2019 г. до 25.08.2021г. за имот частна общинска собственост, терен с площ 714 кв.м., гр.Сливен, кв.»Промислена зона“ с предназначения – открита площ за производствени дейности и услуги, представляващ част от ПИ частна общинска собственост с идентификатор № 67338.606.33 по кадастралната

карта и кадастралните регистри на гр.Сливен, трета зона, ведно със законната лихва върху главницата, считано от 24.09.2021г. до изплащане на сумата; 1078.48 лева, обезщетение за забава за периода 25.10.2019г. до 25.08.2021г. и 336.85 лева, разноси по ч.гр.д. № 4346/2022г. на СлРС, като **НЕОСНОВАТЕЛЕН ПОРАДИ НАСТЪПИЛО ПЛАЩАНЕ В ХОДА НА ПРОЦЕСА.**

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.1 ГПК «Холандски магазин за цветя Сливен» ЕООД, ЕИК 204504284, представлявано от управителя М.В.Й. със седалище и адрес на управление гр.Сливен, кв.»Дружба» бл. 3, вх.Б, ет.7, ап.20 **ДА ЗАПЛАТИ** на ОБЩИНА СЛИВЕН, гр.Сливен, бул.»Цар Освободител» № 1, представлявана от кмета С.Р., **сума в размер на 686,85 лв.**(шестстотин осемдесет и шест лева и 0,85 ст.), деловодни разноси.

Решението може да бъде обжалвано пред Сливенски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

ПРЕПИС от решението **ДА СЕ ВРЪЧИ** на страните, чрез пълномощниците им.

Съдия при Районен съд – Сливен: _____