

РЕШЕНИЕ

№ 3625

гр. София, 28.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 164 СЪСТАВ, в публично заседание на пети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА**

при участието на секретаря **ЕВА ЮЛ. ИВАНОВА**
като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА В. НЕДЕВА** Гражданско дело № 20231110107315 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Предявени са осъдителни искиове с правно основание чл. 79 вр. с чл. 232, ал. 2, във вр. с чл. 228 от ЗЗД и чл. 86 ЗЗД.

Производството по делото е образувано въз основа на искова молба, подадена от [***], ЕИК [***], срещу [***], ЕИК [***], с която моли съда ответникът да бъде осъден да заплати следните суми:

- сумата от **11 358,47 лв.**, дължима по Договор № [***] от 16.08.2021 г. за наем на складови помещения с врати № 24 и № 25 с площ 391 кв.м., от която сумата от **5894,10 лв.**, представляваща наемна цена за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **540 лв.**, представляваща такса за охрана за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **270 лв.**, представляваща такса за сметоизвозване за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **4291 лв.**, представляваща разходи за електрическа енергия за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **177,83 лв.**, представляваща такса за отчитане и контрол върху отчитането на консумираната електрическа енергия за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **65,54 лв.**, представляваща разходи за ВиК за месец юни, юли, август и септември 2022 г., и сумата от **120 лв.**, представляваща разходи за телефон за месец юни, юли, август и септември 2022 г.,

- сумата от **2153,07 лв.**, дължима по Договор № [***] от 21.06.2022 г. за наем на допълнителна търговска площ, представляваща стая № 608 с площ от 44 кв.м., от която сумата от **1295,30 лв.**, представляваща наемна цена за месец юли и август 2022 г.; сумата от **108 лв.**, представляваща такса за охрана за месец юли и август 2022 г., сумата от **48 лв.**, представляваща такса за сметоизвозване за месец юли и август 2022 г.; сумата от **688 лв.**, представляваща разходи за електрическа енергия за месец юли, август и септември 2022 г., и сумата от **13,77 лв.**, представляваща такса за отчитане и контрол върху отчитането на консумираната електрическа енергия за месец юли, август и септември 2022 г.,

- сумата от **360 лв.**, представляваща наемна цена за месец септември 2022 г. по Договор № [***] то 24.06.2022 г. за наем на обект-терен за паркинг на 3 броя товарни

автомобили, ведно със законна лихва върху главниците от датата на подаване на исковата молба в съда- 10.02.2023 г., до окончателното им изплащане.

В исковата молба се излагат твърдения, че между страните бил сключен Договор № [***] от 16.08.2021 г. за наем на складови помещения с врати № 24 и № 25 с площ 391 кв.м. за срок от 16.08.2021 г. до 31.07.2024 г. включително. Съгласно чл. 4 от договора за наем наемната цена се равнявала на левовата равностойност на 1,75 евро без ДДС за кв.м. или общо в размер на 684,25 евро без ДДС, като наемателят следвало да заплаща наема до 10-то число на месеца, за който се отнася. В чл. 5 било уредено, че наемателят следвало да заплаща до 10-то число на месеца фактурираните разходи за консумативи- електроенергия, вода, телефон и др., както и 2 % допълнително за отчитане и контрол върху отчитането на консумираната електроенергия. В тежест на наемателя било да заплаща и такса охрана в размер на 100 лв. и такса сметоизвозване 50 лв. до 10-то число на месеца, за който се отнася. С Допълнително споразумение от 30.03.2022 г. страните уговорили, че, считано от 01.04.2022 г. наемната цена се увеличава на 1,923 евро на кв.м. или общо в размер на 751,90 евро, като таксата за охрана станала 150 лв., а таксата за сметоизвозване- 75 лв. Сочи се, че горепосоченият договор бил прекратен и обектът освободен на 01.10.2022 г., за което бил съставен приемо-предавателен протокол.

Твърди се, че между страните по делото бил сключен и Договор № [***] от 21.06.2022 г. за наем на допълнителна търговска площ, представляваща стая № 608 с площ от 44 кв.м. Съгласно чл. 4 от договора за наем наемната цена се равнявала на левовата равностойност на 8,90 евро без ДДС на кв.м. за предоставената допълнителна площ и се заплаща в 3-дневен срок от подписване на заключителния протокол при договор със срок до 30 календарни дни, респективно до 10-то число на следващия месец при договор със срок по-дълъг от 30 календарни дни. В чл. 6, ал. 5 и ал. 6 от договора било предвидено заплащане на такса охрана в размер на 45 лв. и такса сметоизвозване в размер на 20 лв. до 10-то число на месеца, за който е плащането. Договорът бил прекратен, а обектът освободен на 01.10.2022 г., за което бил съставен приемо-предавателен протокол.

Посочва се, че страните сключили и Договор № [***] то 24.06.2022 г. за наем на обект-терен за паркинг на 3 броя товарни автомобили при месечен наем от 360 лв., платимо до 25- то число на месеца, предхождащ този, за който се отнася. Моли за уважаване на исковете. Претендира присъждане на разноски.

Ищецът представя писмени доказателства.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът [***], ЕИК [***], подава отговор на исковата молба, с който оспорва предявените искове по основание и размер. Посочва се, че по повод процесните наемни правоотношения били издадени фактури, които били надлежно приети от ответника. Прави възражение за прихващане за погасяване на предявеното с исковата молба вземане с насрещно вземане на ответника срещу ищеца в размер на 12 264 лв. по Фактура № [***]/08.12.2022 г. за СМР, касаещи основен ремонт в офис № 608, находящ се в [***], собственост на [***]. Поддържа, че, видно от Приемо-предавателен протокол от 01.07.2022 г. по Договор № [***] от 21.06.2022 г. за наем на допълнителна търговска площ, представляваща стая № 608, наемодателят потвърдил факта, че в обекта е направен основен ремонт от наемателя „със свои сили и средства“. Поддържа, че за извършените ремонтни дейности са уведомени С. Д. и Х. Г.. Сочи се, че в периода от 01.05.2019 г. до 30.11.2019 г. били извършени ремонтни дейности, изразяващи се в ремонт на стени, таван, настилки, изграждане на преградна стена, поставяне на нови алуминиеви щори, климатици, триместен диван, три броя интериорни врати, от [***], за което наемодателят-ищец бил уведомен и е дал своето съгласие. Били заплатени и съответните такси към [***] за извозване на строителните отпадъци. На 01.07.2022 г. процесният офис № 608 бил предаден за ползване под наем на [***], като [***] е издало съответната фактура за извършените СМР към [***]. Посочените дружества се явявали свързани лица по смисъла на ТЗ, поради което във

въводния приемо-предавателен протокол била направена констатация, че в офис № 608 е направен основен ремонт „със собствени сили и средства на наемателя“. Поддържа се, че между [***], [***] и [***] било постигнато съгласие, че цената за направения основен ремонт и оборудването, което остава в собственост на наемодателя, ще бъде прихванато срещу насрещните задължения, които ответникът по настоящото дело има срещу ищеца, като била издадена Фактура № [***]/08.12.2022 г. за извършените СМР в офис № 608. Моли да бъдат отхвърлени предявените искове. Претендира присъждане на разноски.

С отговора на исковата молба ответникът прилага писмени доказателства. Прави искане за привличане като трето лице помагач на страната на ответника [***]. Прави доказателствено искане за събиране на гласни доказателствени средства, чрез разпит на двама свидетели при режим на довеждане, за доказване на обстоятелствата около приемане стойността на извършените СМР и прихващането им със задълженията на ответника към ищеца. Моли за допускане на съдебно-счетоводна експертиза.

По делото е депозирано становище с вх. № 283843/11.10.2023 г. от ищеца, чрез процесуален представител адв. Р. З., в което е оспорено възражение за прихващане като неоснователно. Ищецът оспорва да е налице идентичност между лицата, за които се твърди да съществуват насрещни ликвидни и изискуеми парични вземания. Оспорва се ищецът да е влизал в правоотношения по възлагане на СМР с ответното дружество или „Софтранс логистик“. Излага, че не става ясно какво се включва под „СМР“ в издадената от ответника фактура. Оспорва се последната да е била осчетоводена от ищеца. Също така се оспорва до ищеца да е било отправяно изявление по чл. 104, ал. 1 ЗЗД. Липсвали приложени доказателства, от които да се установи какви материали са били доставени и вложени в процесното помещение. Оспорва страните да са договаряли, че движимите вещи ще станат собственост на наемателя, а цената за ремонтни дейности ще бъде прихваната срещу насрещните задължения към наемодателя. Сочи, че описаните мебели „алуминиеви щори, климатици, триместен диван и интериорни врати“ не са налични в имота. Излага, че съгласно чл. 6 от процесния договор за помещение № 608 текущ или основен ремонт могат да бъдат извършени от наемателя само при съгласието на наемодателя, каквото в случая липсвало. Не възражава срещу изготвения проект на доклад по делото, нито по изготвеното от вещото лице заключение по ССЧЕ.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

С проекта за доклад по делото, обявен за окончателен в съдебно заседание на 13.10.2023 г., съдът е разпределил доказателствената тежест между страните относно релевантните факти, като е указал на ищеца, че е в негова тежест да докаже следните обстоятелства: наличието на договорни отношения между страните, с твърдяното съдържание по съществените елементи- обект, срок и наемна цена и такси за консумативи и поддръжка. В тежест на ответника при доказване на горните факти е било указано да докаже, че е изпълнявал насрещното си задължение да заплаща в срок уговорената наемна цена, такси и разходи за комунални услуги. По възражението за прихващане ответникът е следвало да докаже извършването на посочените СМР, представляващи основен ремонт, съгласието на ищеца за такъв ремонт, както и техния размер.

С доклада по делото съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства- между страните са сключени Договор № [***] от 16.08.2021 г. за наем на складови помещения с врати № 24 и № 25 с площ 391 кв.м., Договор № [***] от 21.06.2022 г. за наем на допълнителна търговска площ, представляваща стая № 608 с площ от 44 кв.м., и Договор № [***] от 24.06.2022 г. за наем на обект- терен за паркинг на 3 броя товарни автомобили, с посоченото в исковата молба съдържание. За процесните вземания, претендирани с исковата молба, са издадени фактури, които са надлежно приети от

ответника.

Видно от Допълнително споразумение № 1 от 30.03.2022 г. към Договор за наем на складови помещения № 24 и 25 е изменена месечната наемна цена на наетите помещения, като е увеличена на 751,90 евро без ДДС. Също така е определена месечна такса за охрана в размер на 150 лв. без ДДС и такса сметоизвозване в размер на 75 лв. без ДДС. Изменението на клаузите е влязло в сила, считано от 01.04.2022 г. За освобождаване на горепосочените обекти е изготвен и подписан от страните по делото приемо-предавателен протокол от 01.10.2022 г.

Съгласно Договор № [***] от 21.06.2022 г. за наем на допълнителна търговска площ, представляваща стая № 608 с площ от 44 кв.м., е уговорена месечна наемна цена в размер на 8,90 евро без ДДС на кв.м. за предоставената допълнителна площ и се заплаща в 3-дневен срок от подписване на заключителния протокол при договор със срок до 30 календарни дни, респективно до 10-то число на следващия месец при договор със срок по-дълъг от 30 календарни дни. В чл. 6, ал. 5 и ал. 6 от договора е предвидено заплащане на такса охрана в размер на 45 лв. и такса сметоизвозване в размер на 20 лв. до 10-то число на месеца, за който е плащането. Договорът е прекратен, а обектът освободен на 01.10.2022 г., за което е съставен приемо-предавателен протокол от 01.10.2022 г., подписан от страните без забележки.

По сключения между страните Договор № [***] то 24.06.2022 г. за наем на обект-терен за паркинг на 3 броя товарни автомобили е уговорен месечен наем от 360 лв. с ДДС, платим до 25- то число на месеца, предхождащ този, за който се отнася.

По делото е била изслушана и приета съдебно-счетоводна експертиза, чието заключение съдът кредитира като компетентно и обективно изготвено. От същото се установява, че за паричните задължения на ответното дружество по процесните договори са издадени фактури от ищеца, като по Договор № [***]/2021 г. са останали непогасени сумите в размер на 11358,47 лв.; по Договор № [***]/2022 г. са останали непогасени сумите в размер на 2153,07 лв.; по Договор № [***]/2022 г. е останала непогасена сумата от 360 лв. Всички фактури за наем, такси и консумативи по процесните договори са били отразени в счетоводните регистри на ищеца. Ответното дружество е осчетоводило всички фактури с изключение на Фактура от 01.09.2022 г. и от 13.09.2022 г., по които дължимите остатъци са, както следва- 2034,70 лв. и 2182,43 лв.

С оглед гореизложеното съдът приема, че по делото беше доказано следното- ищецът е предоставил за временно възмездно ползване процесните обекти / складови помещения с врати № 24 и № 25, стая № 608 и обект-терен за паркинг на 3 броя товарни автомобили/ в полза на ответника, съгласно 3 бр. договори за наем, като след прекратяването на последните наемателят е освободил наетите помещения и ги е предал обратно на ищеца. За процесните вземания, претендирани с исковата молба, са издадени фактури, които са надлежно приети от ответника, което обстоятелство не е оспорено от ответника и е прието за безспорно с доклада по делото. По делото не бяха събрани доказателства, а и ответникът не е изложил твърдения в тази насока, че е погасил процесните суми чрез плащането им.

Ответникът не спори относно размера на исковите претенции, като прави възражение за прихващане с насрещно вземане срещу ищеца за извършен основен ремонт в един от отдадените обекти по наем, а именно- офис № 608.

Възражението за прихващане, надлежно заявено в хода на висящ съдебен процес като процесуален способ на защита срещу заявления основен иск, е допустимо и когато не е ликвидно, нито изискуемо. В тези хипотези на съдебното прихващане погасителният ефект настъпва, след като влезе в сила решението, с което се установява съществуването на вземането и неговата изискуемост. Именно от този момент същото е и ликвидно, установено по размера, в който се реализира от съда. При направено възражение за прихващане съдът е длъжен да го приеме съобразно правилата на [чл. 131 - 133 ГПК](#), и да се произнесе дори и ако

вземането по направеното възражение не е ликвидно към този момент. С влизане в сила на решението спорното неликвидно насрещно вземане става ликвидно и изискуемо (за сравнение, изискването на чл. 103, ал. 1 ЗЗД за изискуемост и ликвидност на вземането, с което се иска да се извърши прихващане касае възникването и упражняване на потестативното право на извънсъдебно прихващане, чийто материален правопогасяващ ефект настъпва с факта на отправяне на изявлението по реда на чл. 104, ал. 1 предл. първо ЗЗД, от който момент двете насрещни, изискуеми и ликвидни вземания се считат погасени).

Видно от въведен приемо-предавателен протокол, помещението е било предадено на ответника за възмездно ползване на 01.07.2022 г., когато е започнало действието на Договор за наем на допълнителни търговски площи от 21.06.2022 г. В протокола е отбелязано в „Забележки“, че в офиса е направен основен ремонт от наемателя със свои сили и средства. Съгласно заключението по ССЧЕ ответникът е издал Фактура № [***] от 08.12.2022 г. на стойност 12 264 лв., като последната не е била отразена в счетоводството на ищеца. След извършена проверка в счетоводните записвания в счетоводствата на двете дружества вещото лице е установило, че не е извършено прихващане на процесните вземания със сумата по Фактура № [***] от 08.12.2022 г., издадена от ответника.

В настоящия случай се установи, че направеният основен ремонт е направен преди действието на договора за наем- т.е.извън действието на чл. 6, ал. 1 от същия, като по делото не беше доказано конкретно съгласие и на наемодателя по процесния договор. В тази връзка управителят на ищеца е дал обяснения в о.с.з. от 05.12.2023 г. по реда на чл.176, вр. с чл.177, ал.1, т.2 ГПК, като съдът не следва да ги обсъжда, доколкото липсват признания, които да се ценят като доказателствено средство в процеса, тъй като не съдържат признание за неизгодни за страната факти.

При претенция за неоснователно обогатяване за подобренията, които е направила тази страна, може да претендира само по-малката сума измежду сумата на направените разноски, и сумата, с която се е увеличила стойността на имота (конкретно отдадения под наем) вследствие на тези подобрения, каквато увеличена стойност със съответни параметри ответната страна не е доказала в рамките на исковия процес.

По делото ответникът е приложил фактури, издадени през 2019 г., за закупени материали и извършени услуги с посочено задължено лице [***], конституирано като трето лице-помагач по делото. Впоследствие третото лице-помагач е издало Фактура № [***/07.12.2022 г. за сумата от 12264 лв. с получател ответното дружество, с посочено наименование на стоката/ услугата „СМР“. Във фактурата не е посочено конкретно място на извършване на строително-монтажните работи. В описа към фактурата са описани поотделно стоките и услугите, за които са били издадени и приложени в настоящото производство фактури със задължено лице по тях [***].

От приложените доказателства не може да се установи връзката между издадените фактури с посочения в приемо-предавателния протокол от 01.07.2022 г. извършен основен ремонт от ответника в наестото помещение. Ответното дружество не установи да му е бил възложен от ищеца основен ремонт на помещението, нито че посочените материали и услуги, респективно СМР, са били възложени за закупуване и извършване на третото лице-помагач в процесното помещение- офис. Не беше установен и действителният размер на вложените средства в основния ремонт, нито на сумата, с която се е увеличила стойността на имота.

Оттук не може да бъде признато за ликвидно вземане на ответника, каквото трябва да е насрещното вземане, с което се прихваща, за да се произнесе съдът със сила на пресъдено нещо, при което ефектът на прихващането да се прояви след влизане в сила на съдебното решение.

С оглед изложеното възражението за прихващане следва да бъде оставено без

уважение, като недоказано.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има само ищецът на основание чл. 78, ал. 1 ГПК. Същият е представил списък с разноски по чл. 80 ГПК, като сторените такива са за сумата от 554,86 лв. за заплатена държавна такса. В производството ищецът е представляван от упълномощен адвокат, но в списъка по чл.80 от ГПК е посочена претенция за присъждане на юрисконсултско възнаграждение за изготвяне на искова молба от юрисконсулт на дружеството, в размер на 500 лв. За платено адвокатско възнаграждение няма доказателства.

Предвид липсата на фактическа и правна сложност на делото и с оглед осъществената процесуална дейност от юрисконсулт на ищцовото дружество (само за изготвяне на ИМ) съдът определя на основание чл. 78, ал. 8 ГПК вр. с чл.21, т. и чл.13, т.2 от НЗПрП дължимото се на ищеца юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 80 лв.

На осн. Чл.78, ал.1 от ГПК в съответствие с уважаването на исковете в тяхната цялост, на ищеца се следват и разноски в пълен размер от 634, 86 лв., които следва да се възложат в отговорност на ответника.

Така мотивиран, и на осн. чл. 235, ал. 1 ГПК, Софийски районен съд, 164-ти състав,

РЕШИ:

ОСЪЖДА [*], ЕИК [***], да заплати на [***] , ЕИК [***], на основание чл.79, ал.1 вр. 232, ал. 2, във вр. с чл. 228 от ЗЗД следните суми:**

- сумата от **11358,47 лв.**, дължима по Договор № [***] от 16.08.2021 г. за наем на складови помещения с врати № 24 и № 25 с площ 391 кв.м., от която сумата от **5894,10 лв.**, представляваща наемна цена за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **540 лв.**, представляваща такса за охрана за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **270 лв.**, представляваща такса за сметоизвозване за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **4291 лв.**, представляваща разходи за електрическа енергия за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **177,83 лв.**, представляваща такса за отчитане и контрол върху отчитането на консумираната електрическа енергия за месец юни, юли, август и септември 2022 г.; сумата от **65,54 лв.**, представляваща разходи за ВиК за месец юни, юли, август и септември 2022 г., и сумата от **120 лв.**, представляваща разходи за телефон за месец юни, юли, август и септември 2022 г.,

- сумата от **2153,07 лв.**, дължима по Договор № [***] от 21.06.2022 г. за наем на допълнителна търговска площ, представляваща стая № 608 с площ от 44 кв.м., от която сумата от **1295,30 лв.**, представляваща наемна цена за месец юли и август 2022 г.; сумата от **108 лв.**, представляваща такса за охрана за месец юли и август 2022 г., сумата от **48 лв.**, представляваща такса за сметоизвозване за месец юли и август 2022 г.; сумата от **688 лв.**, представляваща разходи за електрическа енергия за месец юли, август и септември 2022 г., и сумата от **13,77 лв.**, представляваща такса за отчитане и контрол върху отчитането на консумираната електрическа енергия за месец юли, август и септември 2022 г.,

- сумата от **360 лв.**, представляваща наемна цена за месец септември 2022 г. по Договор № [***] то 24.06.2022 г. за наем на обект-терен за паркинг на 3 броя товарни автомобили, ведно със законна лихва върху главниците от датата на подаване на исквата молба в съда- 10.02.2023 г., до окончателното им изплащане.

ОСЪЖДА [*], ЕИК [***], да заплати на [***] , ЕИК [***], на основание чл. 78, ал. 1 и ал. 8 от ГПК вр. с чл.21, т.2 от ЗПрП и чл.13, т.2 от НЗПрП сумата от 634,86 лв., представляваща сторените от ищеца в производството съдебни разноски.**

Решението е постановено при участието на трето лице помагач на страната на ответника [***].

Решението подлежи на обжалване пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____