

РЕШЕНИЕ

№ 13927

гр. София, 03.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 153 СЪСТАВ, в публично заседание на трети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Н.Н.Ч.

при участието на секретаря Л.П.П.

като разгледа докладваното от Н.Н.Ч. Гражданско дело № 20221110111831 по описа за 2022 година

Предявени са обективно кумулативно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 232, ал. 2, предл. 1 и 2 ЗЗД, чл. 236, ал. 2, предл. 1 и 2 ЗЗД, и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на ищеца следните суми: 2 184,00 лв., представляваща наемна цена за периода 01.10.2021 г. – 31.10.2021 г.; 94,04 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за наем за периода 04.10.2021 г. – 07.03.2022 г.; 252,00 лв., представляваща цена на извършена ел. услуга за периода 01.10.2021 г. – 21.10.2021 г.; 9,66 лв., представляваща лихва за забава върху цената за извършена ел. услуга за периода 21.12.2021 г. – 07.03.2022 г.; 12 868,80 лв., представляваща обезщетение за ползване на процесния имот след прекратяване на договора за наем за периода 01.11.2021 г. – 07.03.2022 г.; 174,98 лв., представляваща лихва за забава върху обезщетението за ползване за периода 01.12.2021 г. – 07.03.2022 г.; 6,17 лв., представляваща стойност на потребена вода в процесния имот след прекратяване на договора за наем за периода 01.11.2021 г. – 30.11.2021 г., и 0,15 лв., представляваща лихва за забава върху цената на потребената вода за периода 10.12.2021 г. – 07.03.2022 г.

Ищецът твърди, че по силата на договор за наем № ../29.10.2018 г. предоставил на ответника за временно и възмездно ползване следния недв. имот: сграда „Д.а.“ с площ 449 кв. м., находяща се в гр. С., разположена в УПИ I, кв. 6, НПЗ „И.“. Сочи, че е предал владението върху имот на 01.11.2018 г., а договорът бил със срок на действие до 31.10.2021 г., след което се прекратявал по право. Ищецът твърди, че по време на действието на договора ответникът не е заплатил наемна цена за периода 01.10.2021 г. – 31.10.2021 г. в размер на 2184, 00 лв., като следвало да заплати тази сума,

ведно с лихва за забава върху нея в размер на 94,04 лв. за периода от датата на издаване на съответната фактура /04.10.2021 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./.

Твърди, че не била заплатена и цена за извършена ел. услуга, изразяваща се в изграждане на електроинсталация и поставяне на АП и контролен измервателен прибор за периода 01.10.2021 г. – 21.10.2021 г. в размер на 252,00 лв., като ответникът следвало да заплати същата, ведно с лихва за забава върху тази сума в размер на 9, 66 лв. за периода от датата на издаване на съответната фактура /21.12.2021 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./.

Ищецът поддържа, че след 31.10.2021 г., когато е изтекъл срокът на действие на договора за наем, ответникът е продължил да ползва процесния имот въпреки противопоставянето на ищцовата страна, като така е възпрепятствал ищеца да предаде имота на новия наемател – „К.Д.“ ООД и да получи наемна цена за периода 01.11.2021 г. – 07.03.2022 г. в общ размер от 12 868, 80 лв., която сума следвало да му бъде заплатена като обезщетение от ответната страна. Твърди, че за съответните месеци след прекратяването на договора, през които ответникът е ползвал процесния имот без основание, се дължала и лихва за забава върху месечното обезщетение за ползване, както следва: сумата от 86, 69 лв., представляваща лихва за забава върху обезщетението за ползване за м.11.2021 г. за периода от датата на издаване на съответната фактура /01.12.2021 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./; сумата от 52, 54 лв., представляваща лихва за забава върху обезщетението за ползване за м.12.2021 г. за периода от датата на издаване на съответната фактура /06.01.2022 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./; сумата от 30, 39 3 лв., представляваща лихва за забава върху обезщетението за ползване за м.01.2022 г. за периода от датата на издаване на съответната фактура /02.02.2022 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./; сумата от 5, 36 лв., представляваща лихва за забава върху обезщетението за ползване за м.02.2022 г. за периода от датата на издаване на съответната фактура /02.03.2022 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./.

Ищецът посочва, че след изтичане на срока на наемния договор, ответникът е потребил вода в процесния имот на стойност 6,17 лв. за периода 01.11.2021 г. – 30.11.2021 г., която сума следвало да заплати ведно с лихва за забава в размер на 0, 15 лв. за периода от датата на издаване на съответната фактура /10.12.2021 г./ до датата на исковата молба /07.03.2022 г./. Поради изложените съображения ищецът моли исковите да бъдат уважени и претендира разноси по настоящото дело и проведеното обезпечително производство.

Ответникът е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК. Оспорва дължимостта на обезщетение за неоснователно ползване на процесния имот, тъй като след изтичане на срока на договора за наем е продължил ползването със знанието и без противопоставянето на ищеца,

който факт е трансформирал наемното правоотношение между страните в безсрочно такова. На следващо място, ответникът посочва, че не дължи заплащане на сумата от 6,17 лв., представляваща цена на потребена в процесния имот вода, тъй като количество вода на такава стойност не било доставяно, респ. същото било отчитано неправилно, тъй като водомерът бил метрологично негоден. В условията на евентуалност се релевира възражение, че тази сума е погасена по давност. Ответникът оспорва и претенцията за сумата от 252, 00 лв. Моли исковете да бъдат отхвърлени и претендира разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира следното:

По иска с правно основание чл. 232, ал. 2, предл. 1 ЗЗД.

Безспорно по делото е, а и се установява от представените писмени доказателства, че на 29.10.2018 г. между страните са сключени договори, по силата на които на ответника са предоставени за временно и възмездно ползване сграда „Д.а.“ с площ от 449 кв.м., с адрес в гр.С., находяща се в УПИ I, кв. 6 НПЗ „И.“, срещу наемна цена в размер на 1932 лв. на месец и недвижим имот, представляващ свободна незастроена площ от 160 кв.м., находящ се между сграда „Д.а.“ и сграда „А.к.“, в УПИ I, кв. 6, НПЗ „И.“, срещу наемна цена в размер на 252 лв., както и че ищецът е предал фактическата власт върху имотите, като същите се държат от ответника и към настоящия момент.

Съгласно чл. 3 от договорите, същите влизат в сила считано от 01.11.2018 г. и се сключват за срок от 3 години. Съобразно уговореното срокът на договорите е изтекъл на 30.10.2021 г. Не се установява, а и не се твърди по делото уговорените наемни цени за м.октомври.2021 г. да са заплатени от наемателя, следователно искът за сумата 2 184 лв., представляваща наемни цени за периода 01.10.2021 г. – 31.10.2021 г. следва да се уважи.

Страните са уговорили, че месечната наемна цена се заплаща авансово в срок до 10-то число на всеки календарен месец от действието на договора и се отнася за текущия месец, като на съставената фактура за дължимите наеми /лист 143/ също е посочен падеж на същата 11.10.2021 г., следователно ответникът е изпаднал в забава за заплащането на претенциите считано от 11.10.2021 г. съгласно чл. 84, ал. 1 ЗЗД, , поради което искът следва да се уважи за сумата 89,79 лв. и за периода от 11.10.2021 г. до 07.03.2022 г., като до пълния предявен размер от 94,04 лв. и за периода от 04.10.2021 г. до 10.10.2021 г. да се отхвърли.

По исковете с правно основание чл. 232, ал. 2, предл. 2 ЗЗД и чл. 236, ал. 2, предл. 2 ЗЗД.

Съгласно чл. 4, ал. 2 от договорите за наем в размера на месечната наемна цена не са включени разходите, свързани с ползването на имота, а именно: текущи консумативни разходи за електричество, отопление и вода, както и разходите за такса битови отпадъци, които са за сметка на наемателя. По

силата на чл. 9, ал. 2 наемателят се е задължил да заплаща своевременно месечната наемна цена и дължимите суми за разходи, свързани с ползването на имота по чл. 4, ал. 2.

Представени са фактура № ./21.10.2021 г. за заплащане на предоставена услуга, изразяваща се в изграждане на електроинсталация и поставяне на АП и контролен измервателен прибор (електромер) на стойност 252 лв. и дата на падеж – 21.10.2021 г. и фактура № ./10.12.2021 г. за заплащане на консумативни разходи за вода за м.11.2021 г. на стойност 6,17 лв. и дата на падеж – 10.12.2021 г. Видно от приложена по делото справка от счетоводството на ищеца /лист 142/, ответното дружество дължи заплащането на сумата 252 лв. за извършена ел. услуга и сумата 6,17 лв. с основание префактуриране на консумативи - вода. В тази насока са и показанията на разпитания по делото свидетел, съгласно които имотът продължава да се ползва от ответника, но същия не е заплатил дължимите суми за наем, вода и извършени дейности по ел. инсталацията.

Следователно и предвид липсата на доказателства в обратна насока, ответникът следва да бъде осъден да заплати сумата 252 лв. за извършените ел. услуги и мораторна лихва за периода от 21.10.2021 г. до 07.03.2022 г. в размер на 9,66 лв., както и сумата 6,17 лв. за консумираната вода и 0,15 лв. мораторна лихва за периода 10.12.2021 г. – 07.03.2022 г.

По иска с правно основание чл. 236, ал. 2, предл. 1 ЗЗД

Съгласно чл. 8, ал. 2 ЗОС редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област. Според чл. 19 ЗОС вещите - частна общинска собственост, се предоставят под наем при условия и по ред, определени в наредбата по чл. 8, ал. 2. Съгласно действащата към момента на възникване на правоотношенията между страните по сключените на 29.10.2018 г. договори за наем Наредба за реда за учредяване и упражняване правата на общината в публични предприятия и търговски дружества с общинско участие в капитала, приета с решение № 789 по протокол № 91 от 26.10.2006 г. на СОС, отдаването под наем на обекти, собственост на еднолично търговско дружество с общинско участие, каквото е ищцовото, се извършва чрез провеждане на публично оповестен конкурс. В чл. 17 от наредбата се регламентира начина на извършване на конкурса, класиране на кандидатите и сключването на договор за наем със спечелилия конкурса участник. Съгласно ал. 7 за спечелил конкурса се обявява кандидатът, чието предложение най-пълно удовлетворява конкурсните условия. Кандидатите се уведомяват за класирането и за резултатите от конкурса и депозитите на участниците се връщат, като се задържа депозитът на спечелилия конкурса, който се

прихваща от цената. С уведомлението до спечелилия конкурс участник се посочва и срок за сключване на договора. Въведеният от законодателя специален режим за отдаване под наем на такива обекти след публично оповестен конкурс и на база решение на Общински съвет за договори със срок на действие три и повече години изключва приложението на общото правило на чл. 236, ал. 1 ЗЗД, позволяващо след изтичането на договорения конкретен срок на действие на наемния договор, при непротивопоставяне от наемодателя на продължаване от страна на наемателя ползване на вещта, договорът да се счита за трансформиран в безсрочен. В случая са представени множество доказателства, че наемодателят се е противопоставил на ползването на имота от страна на наемателя, но дори и да не беше така, процесният договор за наем не може да се преобразува в безсрочен, което би било в противоречие със специалната законова уредба по отношение на действията на управление с имоти – частна общинска собственост, респективно обекти, собственост на еднолично търговско дружество с общинско участие.

Следователно въпреки че процесният договор за наем е прекратен с изтичането на уговорения между страните срок, наемателят е продължил да ползва имота, въпреки изричното противопоставяне на наемодателя. Ползването вече е станало противоправно и наемателят дължи обезщетение за вредите, които е причинил на наемодателя от невръщането на вещта и лишаването му от ползването на същата. Съгласно практиката на ВКС по приложението на чл. 236, ал. 2 ЗЗД, ако след прекратяване на наемното правоотношение наемателят продължи ползването на наетата вещ, въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение. Конкретният размер на обезщетението, което дължи бившия наемател за ползването на вещта не може да бъде по-нисък от уговорения наем и същото ще бъде съизмеримо със средната пазарна цена, ако ищецът докаже, че в периода когато е бил лишен от ползване, тази цена е надвишавала по размер уговорения наем. В тази връзка размерът на средния пазарен наем на ползваната вещ подлежи на изследване, когато се претендират вреди над договорения наем по прекратения договор, но това не е необходимо когато заявената претенция за обезщетение е до размера на получаваната наемна цена. В този смисъл са постановените по реда на чл.290 ГПК решения на различни състави на ВКС, както следва: р.№ 391/26.05.2010 год. по гр.дело № 765/2009 год. на III г.о.; р.№ 422/21.05.2010 год. по гр.дело № 981/2009 год. на III г.о.; р.№ 146/01.12.2010 год. по т.дело № 934/2009 год. на II т.о.; р.№ 54/11.07.2011 год. по т.дело № 377/2010 год. на II т.о.; р.№ 125/11.09.2013 год. по т.дело № 612/2011 год. на II т.о. и др.

В случая ищецът претендира вреди над договорените наеми по прекратените договори, които са били в размер на 2 184 лв. Съгласно приетата по делото и неоспорена от страните счетоводна експертиза размерът на средния пазарен наем за времето от прекратяване на договора за наем до датата на завеждане на исковата молба е 2 311,45 лв. на месец, или общо

9 767,75 лв. за исковия период, до която сума искът с правно основание чл. 236, ал. 2, предл. 1 ЗЗД следва да се уважи.

Отговорността на наемателя за неизпълнение на задължението му да върне наетата вещ /чл. 233, ал. 1 ЗЗД/ е особен вид вторична договорна отговорност, при която задълженията на наемодателя са се погасили и считано от прекратяване на договора, задължения по правоотношението има само бившият наемател, поради което в практиката същото се означава като квазинаемно правоотношение. Това становище произтича от систематичното място на чл. 236, ал. 2 ЗЗД, както и от обстоятелството, че наемателят е длъжен да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения договор, в това число да пази вещта, да си служи с нея според предназначението ѝ, както и да плаща наемната цена, заедно с обезщетение за продължилото без правно основание ползване. В този случай наемателят дължи изпълнение на задълженията съобразно прекратения вече договор, поради което и забавата за заплащане на наемната цена зависи от срока в договора за наем. По отношение на установеното по делото обезщетение, надвишаващо по размер уговорената между страните наемна цена няма определен ден за изпълнение, поради което длъжникът изпада в забава след като бъде поканен от кредитора. Ищецът е съставял фактури за дължимите суми във връзка с ползването на имотите след изтичане стока на договорите, като видно от представената електронна кореспонденция фактурите, в които е начислено месечно обезщетение за ползване на имота в размер 3 217,20 лева за м.11.21 г. и м.12.21 г. са изпратени на ответника на 24.01.2022 г., а тези за м.01.2022 г. на 02.02.2022 г. Предвид изложеното мораторната лихва върху наемните вноски от 2 184 лв. за периода от датите на падеж на съответните главници до датата на подаване на исковата молба – 07.03.2022 г., както и върху установеното по делото обезщетение в размер 2 311,45 лв. от датата на поканата до датата на подаване на исковата молба, изчислена от съда по реда на чл. 162 ГПК е в размер на 124,31 лв., до която сума акцесорната претенция е основателна.

По разноските:

Предвид изхода на спора – частична основателност на предявените искове, разноски се дължат и на двете страни съобразно уважената, респективно отхвърлената част. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноски съгласно представения списък, както следва - в исковото производство в общ размер на 1445,65 лв. за държавна такса, депозит за експертиза и адвокатско възнаграждение и в обезпечителното производство в размер на 387,62 лв. за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

На основание чл. 78, ал. 3 на ответника следва да се присъдят разноски съобразно отхвърлената част в размер на 200,28 лв. за адвокатско възнаграждение, предвид представените на лист 209 от делото доказателства за реалното му заплащане, като възражението за прекомерност, релевирано от

ищеца следва да се остави без уважение.

Така мотивиран съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „К.И.“ ООД, ЕИК .. да заплати на „В.К.“ ЕАД, ЕИК .. на основание чл. 232, ал. 2, предл. 1 и 2 ЗЗД, чл. 236, ал. 2, предл. 1 и 2 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумите 2 184, 00 лв., представляваща наемна цена за периода 01.10.2021 г. – 31.10.2021 г.; 89,79 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за наем за периода 11.10.2021 г. – 07.03.2022 г.; 252,00 лв., представляваща цена на извършена ел. услуга за периода 01.10.2021 г. – 21.10.2021 г.; 9,66 лв., представляваща лихва за забава върху цената за извършена ел. услуга за периода 21.12.2021 г. – 07.03.2022 г.; 9 767,75 лв., представляваща обезщетение за ползване на процесния имот след прекратяване на договора за наем за периода 01.11.2021 г. – 07.03.2022 г.; 124,31 лв., представляваща лихва за забава върху обезщетението за ползване за периода 01.12.2021 г. – 07.03.2022 г.; 6,17 лв., представляваща стойност на потребена вода в процесния имот след прекратяване на договора за наем за периода 01.11.2021 г. – 30.11.2021 г., 0,15 лв., представляваща лихва за забава върху цената на потребената вода за периода 10.12.2021 г. – 07.03.2022 г. , както и на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата 387,62 лв. разноси в производството по обезпечаване на иска и сумата 1 445,65 лв. разноси в настоящото производство, като **ОТХВЪРЛЯ** иска за заплащане на мораторна лихва върху главницата за наемна цена за разликата до пълния предявен размер от 94,04 лв. и за периода от 04.10.2021 г. до 10.10.2021 г., иска за обезщетение за ползване на имота до пълния предявен размер от 12 868,80 лв. и иска за мораторна лихва върху главницата за обезщетение за ползване до пълния предявен размер от 174,98 лв.

ОСЪЖДА „В.К.“ ЕАД, ЕИК .. да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на „К.И.“ ООД, ЕИК .. сумата 200,28 лв. разноси за адвокатско възнаграждение.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд с въззивна жалба в двуседмичен срок от връчването му.

Съдия при Софийски районен съд: _____