

РЕШЕНИЕ

№ 503

гр. Сливен, 27.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, XI СЪСТАВ, в публично заседание на десети юни през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ива Ил. Стойчева Коджабашева

при участието на секретаря Андреана Ст. Станчева
като разгледа докладваното от Ива Ил. Стойчева Коджабашева Гражданско дело № 20222230100800 по описа за 2022 година

Производството е образувано по искова молба от П. Щ. П. от гр. С., с която е предявен осъдителен иск по чл. 228 ЗЗД срещу К. Н. К. от гр. Я., собственик на ЕТ „Е. - К. Н.“.

Ищцата твърди, че на 25.09.2019 г. между нея в качеството ѝ на наемодател и ответницата, в качеството на наемател, бил сключен Договор за наем на недвижим имот - магазин със склад и тоалетна с площ от 40 кв. м. в гр. С., на ул. „*****“ № **, който ще се ползва от ответницата за продажба на детски дрехи. Договорът бил сключен за срок от една година като наемната цена била уговорена в размер на 280,00 лв. месечно, платими в брой от 1-во до 10-то число на всеки текущ месец.

На 26.09.2020 г. между ищцата и ответницата бил сключен нов Договор за наем на същия недвижим имот, също за срок от една година, като наемната цена била уговорена отново в размер на 280,00 лв. месечно, платими в брой от 1-во до 10-то число на всеки текущ месец.

Ответницата не заплатила дължимите месечни наемни вноски за периода от м. май 2020 г. до м. февруари 2021 г. - 10 бр. от по 280,00 лв. всяка или общо 2800,00 лв. С Допълнително споразумение от 12.02.2021 г. към Договор за наем от 26.09.2020 г. страните уговорили, че неплатените до

момента наемни задължения в размер на 2800,00 лв., ответницата ще заплати в срок до 31.08.2021 г. Ищцата твърди, че ответницата все още не е заплатила дължимата сума, поради което моли съдът да я осъди да ѝ заплати претендираната сума, както и направените по делото разноски.

Ответницата е депозирала отговор на исковата молба чрез своя пълномощник - адвокат, с който изразява становище за неоснователност на иска. Не оспорва обстоятелствата, че между страните са сключени описаните от ищцата договори за наем и допълнително споразумение с описаните клаузи. Излага обаче, че около 15.10.2019 г. Община Сливен започнала ремонт на тротоара пред наетия магазин, като ремонтът и до настоящия момент не е довършен, поради подадено от ищцата възражение за качеството му. Липсата на удобна настилка пред магазина създавала неудобство да се ползва по предназначение за продажба на детски дрехи, тъй като бил затруднен достъпа на майки с колички. И тъй като ищцата не е осигурила спокойното и безпрепятствено ползване на наетия имот от наемателя, то и ответницата твърди, че не дължи месечната наемна цена за посочения период. Моли за отхвърляне на иска, евентуално за уважаването му в по-нисък размер и също претендира присъждане на направените по делото разноски.

В съдебно заседание ищцата, редовно призована, се представлява от своя пълномощник - адвокат, чрез който поддържа предявения иск, моли да бъде уважен и претендира направените по делото разноски. В устните състезания по делото заявява и претенция за присъждане на законната лихва върху претендираната главница, считано от датата на подписване на допълнителното споразумение до окончателното ѝ изплащане.

Ответницата, редовно призована, се представлява от своя пълномощник - адвокат, чрез който оспорва предявения иск и моли да бъде отхвърлен, евентуално да бъде уважен в по-нисък размер. По претенцията на ищцата за законна лихва, излага, че същата не се дължи от датата на подписване на допълнителното споразумение, а от датата на падежа или след 31.08.2021 г. Също претендира направените по делото разноски.

Като взе предвид събраните по делото доказателства и становищата на страните, съдът прие за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е осъдителен иск с правна квалификация чл. 228 ЗЗД за

осъждане на ответницата да заплати на ищцата сумата от **2800,00 лева**, представляваща дължима наемна цена за периода от м. май 2020 г. до м. февруари 2021 г. по Договор за наем от 25.09.2019 г., Договор за наем от 26.09.2020 г. и Допълнително споразумение от 12.02.2021 г. към Договор за наем от 26.09.2020 г.

С исковата молба ищцата не е поискала присъждане на законна лихва върху претендираната главница. Такова искане е отправено за първи път в хода на устните състезания по делото. Съдебната практика е непротиворечива по въпроса, че дори и в исковата молба да няма искане за законната лихва, считано от датата на исковата молба, няма процесуална пречка то да бъде направено в хода на съдебното производство до приключване на устните състезания, вкл. и пред въззивния съд /по аргумент за противното от т. 9 на ТР № 1/2001 г. на ОСГК на ВКС/.

Ето защо съдът приема, че е сезиран и с претенция за присъждане на законна лихва върху главницата, но считано от датата на исковата молба до окончателното ѝ изплащане, тъй като заявената от пълномощника на ищцата начална дата - от подписване на допълнителното споразумение към договора за наем между страните, предполага съдът да се произнесе по иск с правно основание чл. 86 ЗЗД, с какъвто не е бил надлежно сезиран.

Съдът намира, че предявеният осъдителен иск е **процесуално допустим**, а разгледан по същество е изцяло **основателен и доказан** и следва да бъде уважен.

Безспорни са между страните, а се установяват и от писмените доказателства по делото обстоятелствата, че между страните са били сключени Договор за наем от 25.09.2019 г., Договор за наем от 26.09.2020 г. и Допълнително споразумение от 12.02.2021 г. към Договор за наем от 26.09.2020 г., по силата на които ищцата е предоставила на ответницата ползването на недвижим имот - магазин в гр. С., на ул. „*****“ № **, а ответницата се е задължила да плаща наемна цена в размер на 280,00 лв. месечно, както и е уговорено между страните неплатеният наем за периода от м. май 2020 г. до м. февруари 2021 г. в размер на общо 2800,00 лв. да бъде заплатен от ответницата в срок до 31.08.2021 г.

Няма спор и че ответницата не е изпълнила нито изцяло, нито частично своето парично задължение към ищцата.

От представените от Община - Сливен писмени документи, приети като писмени доказателства по делото, се установява действително, че по време на сключените между страните договори за наем е започнат ремонт на тротоарната настилка пред недвижимия имот на ул. „*****“ № **, като до 27.01.2021 г. ремонтът е недовършен от изпълнителя. Назначената от Кмета на Община - Сливен Комисия е констатирила, че извършените СМР са с недостатъци, а именно демонтирана и неположена тротоарна настилка пред входа на жилищната сграда на ул. „*****“ № **, както и по пешеходната алея между сградата и оградата на ДГ „Синчец“, за което била подадена жалба с вх. № 9400-4411 от 04.03.2021 г. от собственичката г-жа М. М. - Т.

Въпреки това съдът не споделя **възраженията** на ответницата за неоснователност на иска, поради обстоятелството, че започналият и недовършен ремонт пред наетия магазин е създал пречки за спокойното и безпрепятствено ползване на наетия имот.

От показанията на разпитания по делото свидетел И. П. се установява, че през цялото време на сключените два договора за наем, ответницата е ползвала реално имота, който е функционирал като магазин за детски дрехи, въпреки неудобствата, които е създавал протичащият пред обекта ремонт.

Ето защо, след като ответницата реално е ползвала имота през целия срок на договорите за наем и е подписала допълнителното споразумение от 12.02.2021 г., с което признава задължението си от 2800 лв. към ищцата и се задължава да го заплати до 31.08.2021 г., то искът се явява основателен и доказан по основание, размер и настъпила изискуемост.

Съдът намира за неоснователно и възражението на ответницата по чл. 230, ал. 2 ЗЗД за намаляване от съда на наемната цена на имота и уважаване на иска в по-нисък размер, поради създадените пречки за ползване на имота, породени от протичащия ремонт. Ответницата е следвало да отправи това свое възражение пред ищцата преди сключването на допълнителното споразумение към договора за наем и в случай, че не е била съгласна да заплати уговорената наемна цена, да не подписва допълнителното споразумение, с което на практика признава дължимостта на ищцовата претенция за наем на имота в пълния му размер.

Предвид изложеното, съдът намира, че предявеният осъдителен иск следва да бъде уважен в пълния предявен размер, ведно с претенцията за

законна лихва върху главницата, считано от датата на исковата молба до окончателното ѝ изплащане.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, ответницата следва да бъде осъдена да заплати на ищцата направените разноски по делото в общ размер на **612,00 лв.**, от които 112,00 лв. заплатена държавна такса и 500,00 лв. заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА К. Н. К., ЕГН: *****, с адрес *****, собственик на ЕТ „Е. - К. Н.“, ЕИК: ***** **ДА ЗАПЛАТИ** на **П. Щ. П.**, ЕГН: *****, със съдебен адрес гр. Сливен, пл. „Александър Стамболийски“ № 1, к-с Печ, ет. 3, офис 312, на основание **чл. 228 ЗЗД**, сумата от **2800,00 лв.** /две хиляди и осемстотин лева/ - главница, представляваща дължима наемна цена за периода от м. май 2020 г. до м. февруари 2021 г. по Договор за наем от 25.09.2019 г., Договор за наем от 26.09.2020 г. и Допълнително споразумение от 12.02.2021 г. към Договор за наем от 26.09.2020 г., ведно със законната лихва върху главницата от датата на подаване на исковата молба - 25.02.2022 г. до окончателното ѝ изплащане, както и на основание **чл. 78, ал. 1 ГПК** сумата от **612,00 лв.** /шестстотин и дванадесет лева/, представляваща направените по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд - Сливен в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните чрез техните пълномощници.

Съдия при Районен съд – Сливен: _____