

РЕШЕНИЕ

№ 8723

гр. С., 26.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 180 СЪСТАВ, в публично заседание на дванадесети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: АСПАРУХ ЕМ. ХРИСТОВ

при участието на секретаря ПАОЛА ЦВ. РАЧОВСКА
като разглежда докладваното от АСПАРУХ ЕМ. ХРИСТОВ Гражданско дело № 20221110146117 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по подадена от Агенция „М“ искова молба, срещу „В.В.“ ЕООД, с която са предявени искиви претенции с правно основание чл. 232, ал.2, предл. първо ЗЗД и чл. 92 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати следните суми:

51,37 лв. неустойка за забава по задължение за месечна наемна цена за м. август 2021 г. за периода от 11.08.2021 г. до 26.08.2022 г., ведно със законна лихва върху наемната цена за периода от предявяване на исковата молба до окончателно плащане;

485,32 лв. наемна цена за м. септември 2021 г. и неустойка за забава върху нея за периода от 11.09.2021 г. до 26.08.2022г. в размер на **47,19 лв.**, ведно със законна лихва върху наемната цена за периода от предявяване на исковата молба до окончателно плащане;

485,32 лв. наемна цена за м. октомври 2021 г. и неустойка за забава върху нея за периода от 11.10.2021 г. до 26.08.2022 г. в размер на **43,14 лв.**, ведно със законна лихва върху наемната цена за периода от предявяване на исковата молба до окончателно плащане;

485,32 лв. наемна цена за м. ноември 2021 г. и неустойка за забава върху нея за периода от 11.11.2021 г. до 26.08.2022г. в размер на **38,97 лв.**, ведно със законна лихва върху наемната цена за периода от предявяване на исковата молба до окончателно плащане;

187,80 лв. наемна цена за периода 01-12.12.2021 г. и неустойка за забава върху нея за периода от 11.12.2021 г. до 26.08.2022г. в размер на **13,52 лв.**, ведно със законна лихва върху наемната цена за периода от предявяване на исковата молба до окончателно плащане.

Ищецът извежда съдебно предявените си права при твърдения, че между страните е сключен договор за наем с рег. № 32-311501/26.10.2020 г. на част от недвижим имот – частна държавна собственост, находяща се в митническо бюро „С.З.“, ТД М Югозападна, представляваща площ от 65,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1372.2025 по КККР на гр. С., въз основа на Заповед № ЗАМ-1334/32-254548/01.09.2020 г. на директора на Агенция „М“ /с която е определен

участникът спечелил търга/ и на основание чл. 19, ал. 1 ЗДС и чл. 13, ал. 4 от ППЗДС, за срок от пет години, считано от дата на подписването на договора и при месечна наемна цена 404,44 лв. без ДДС. Твърди се, че имотът е предаден на 27.07.2021 г., за което бил съставен приемно-предавателен протокол, след представено разрешение за поставяне на павилион по индивидуален проект с № 10/27.05.2021 г. С писмо с рег. № 32-390709/03.12.2021 г. до дружеството било отправено изявление за едностранно прекратяване на договора на основание чл. 13, т.1 от същия, и поради неплащане на наемна цена за месеците август, септември, октомври и ноември 2021 г. Писмото било получено от управител на ответното дружество на 13.12.2021 г., поради което и от тази дата договорът за наем бил прекратен. Ищецът твърди, че съгласно чл. 16, ал. 1 от Договора, за всеки ден закъснение в плащането на наемна цена, се дължи неустойка в размер на законната лихва върху дължимата сума за всеки просрочен ден, като точният размер на неустойката можел да бъде определен към датата на изпълнение на задължението. Излага, че в чл. 5, ал. 1 от Договора, за да се гарантира редовното плащане на наемната цена и разходите, възникващи във връзка с ползването на имота, евентуални щети или липси, наемателят депозирал преди сключването на договора, сума в размер на една месечна наемна вноска, която ищецът твърди, че има право да задържи съгласно чл. 5, ал. 3 от договора за наем и с която излага, че е погасена наемната цена за месец август 2021 г. При тези твърдения моли съда да уважи предявените искове. Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който предявените искове се оспорват като неоснователни. Ответникът не оспорва, че между страните е сключен договор за наем. Сочи, че обектът, предмет на договора за наем, никога не е работил, т.к. срокът на договора съвпадал с извънредното положение, обявено в България, а освен това в имота не е имало ток и вода. През месец август 2021 г. подал молба до ищеца, с която заявил, че обектът не функционира поради липса на захранване с ток и вода, и помолил да бъде освободен от заплащането на наем в рамките на 6 месеца до захранването на обекта с ток и вода, като в случай че молбата му не бъде уважена, поискал прекратяване на договора считано от 24.08.2021 г. На така посочената молба, твърди, че не е получил отговор. На 24.08.2021 г. подал отново молба, на която също не получил отговор. На 16.12.2021 г. подал нова молба, в която се позовал на чл.6 б, ал. 1 от ЗИП и поискал да бъде освободен от заплащането на наем за периода август 2021 г. – декември 2021 г., както и прекратяване на договора за наем на основание чл. 15 т.2 от същия. През декември 2021 г. получил уведомление за едностранно прекратяване, в което било изложено, че не са налице основания за прекратяване на договора по взаимно съгласие, нито с едностранно изявление от страна на наемателя, като не било взето отношение по искането за гратисния период относно плащането на наема. Прави евентуално възражение за прихващане със сума в размер на 485.00 лева, която твърди, че е предоставил на ищеца под формата на депозит при сключване на договора за наем. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази становището на страните, материалите по делото и закона, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявени са обективно кумулативно съединени искови претенции с правно основание чл. 232, ал. 2, предл. първо ЗЗД и чл. 92 ЗЗД

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

За основателността на заявената претенция в тежест на ищеца е да установи по делото пълно и главно възникването на облигационно отношение между него и ответника по валиден договор за наем, по силата на който ищецът е предал на ответника държането на процесния имот и за ответника е възникнало задължението за плащане на наемна цена, както и размера на уговорения наем.

В тежест на ответника е да докаже наведените с отговора на исковата молба

възражения, както и погасяване на претендираните вземания.

С доклада по делото, не оспорен от страните, съдът е обявил за безспорни и ненуждаещи се от доказване следните факти и обстоятелства, а именно: че между страните е сключен Договор за наем с рег. № 32-311501/26.10.2020 г. на част от недвижим имот – частна държавна собственост, находяща се в митническо бюро „С.З.“, ТД М Югозападна, представляваща площ от 65,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1372.2025 по КKKP на гр. С., въз основа на Заповед № ЗАМ-1334/32-254548/01.09.2020 г. на директора на Агенция „М“ /с която е определен участникът спечелил търга/ и на основание чл. 19, ал. 1 ЗДС и чл. 13, ал. 4 от ППЗДС, за срок от пет години, считано от дата на подписването на договора и при месечна наемна цена 404,44 лв. без ДДС / 485.32лв. с ДДС /; че имотът е предаден на 27.07.2021 г.; че при сключване на договора за наем ответникът е предоставил депозит в размер на 485.00 лева.

Обявените за ненуждаещи се от доказване факти и обстоятелства намира опора и в приобщената по делото доказателствена съвкупност.

От приложеното на л. 24 копие на Заповед № ЗАМ-1334/32-254548/01.09.2020г. на директора на Агенция „М“ се установява, че ответното дружество е определено за участникът спечелил процесния търг, въз основа на което между страните са възникнали наемни правоотношение за процесния обект, видно от приложеното на л. 18 копие на Договор за наем с рег. № 32-311501/26.10.2020г. на част от недвижим имот – частна държавна собственост, находяща се в митническо бюро „С.З.“, ТД М Югозападна, представляваща площ от 65,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1372.2025 по КKKP на гр. С..

Не е спорно между страните, а и от приложеното на л. 16 копие на приемо-предавателен протокол се установява, че на 27.07.2021г., е извършено фактическо предаване на обекта от ищеца на ответното дружество.

Съгласно чл. 4, ал 1 от Договора дължимата се месечна наемна цена е в размер на 404.44лв. без ДДС и 485.32лв. с ДДС, като съгласно ал. 2 на чл. 4 дължимият наем се заплаща до 10-то число на месеца, за който е дължим наемът. Предмет на иска с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. първо ЗЗД са наемни вноски за периода м.09.2021г. – 12.12.2021г., на която дата ищецът твърди, че договорът е прекратен.

Съгласно материалноправната разпоредба на чл. 20а ЗЗД *„Договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона.“*

В материалноправната разпоредба на чл. 238 ЗЗД е законоустановено, че *„Ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден.“*

Срочният договор за наем, какъвто е процесния договор, също подобно на безсрочния договор за наем, може да бъде прекратен с предизвестие (отказ от договора с предизвестие), но само ако тази възможност е изрично уговорена в срочния договор за наем / Решение № 67 от 28.01.2002 г. на ВКС по гр. д. № 968/2001 г., V з. о./.

Не се твърди от ответното дружество, а и не се доказва по делото, процесния договор за наем да е прекратен на някое от основанията, систематизирани в чл. 12 от същия, преди крайния срок на претенцията с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД - 12.12.2021г.

По гореизложената аргументация съдът намира, че исковата претенция се явява изцяло основателна, доколкото при наличие на валидно облигационно правоотношение между страните, породено от сключения договор за наем, ответното дружество дължи изпълнение на задължението си да заплаща уговорената наемна цена.

Настоящият съдебен състав намира за неоснователно възражението на

ответника, че процесният наем не се дължи, на основание чл. 6б от Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13.03.2020г. Съгласно цитираната разпоредба „По време на извънредното положение и два месеца след неговата отмяна министрите, областните управители и ръководителите на други ведомства, предоставили под наем или за ползване имоти - държавна собственост, или общинските съвети, предоставили под наем или за ползване имоти - общинска собственост, **може да приемат решения**, съответно да издадат заповеди за намаляване размера на вноските за наем и за ползване или за освобождаване от заплащането им изцяло или частично от физически и юридически лица - наематели или ползватели, които са ограничили или преустановили дейността си в имота вследствие на мерките и ограниченията, наложени по време на извънредното положение.“

Логическото и граматическо тълкуване на разпоредбата обуславя извода, че същата предоставя възможност на представителите на съответната институция за намаляване размера на наемните вноски, но не представлява законоустановено задължение за това. Отделно от изложеното в отговора на исковата молба от страна на ответника се навеждат доводи, че обектът не е функционирал поради липса на ел. хранване и вода.

Неоснователно е и възражението, че ищецът не е изпълнил задължението си, систематизирано в чл. 7, т. 4 от Договора, доколкото обектът е приет без възражения, видно от приложеното на л. 16 копие на изготвения приемо-предавателен протокол, а в раздел IV, чл. 9, т. 5 от договора е уговорено между страните, че задължение на наемателя е да осигури свързването на търговския обект с временните връзки към мрежата на техническата инфраструктура, с оглед нормалното функциониране и експлоатация.

За пълнота съдът намира за необходимо да посочи, че възражението на ответника за прихващане на внесения депозит в размер на един месечен наем с претендираната от ищеца наемна цена се явява неоснователно, доколкото не е спорно по делото, че ищецът, на основание чл. 5, ал. 3 от Договора е усвоил внесения от ответника депозит, като със сумата е погасена дължимата се наемна вноска за м.08.2021г.

По иска с правно основание чл. 92 ЗЗД.

В тежест на ищеца е да докаже по делото пълно и главно, че част от съдържанието на процесния договор е клауза за неустойка със съдържанието, посочено в исковата молба, а именно че ответникът е поел задължение да заплати посочената неустойка при забава в плащането на наемната цена, както и размера на неустойката.

В тежест на ответника е да докаже, че е погасил дълга.

Както се посочи по-горе в изложението, съгласно чл. 4, ал. 2 от Договора дължимата се наемна вноска се заплаща до 10-ти число на месеца, за който се отнася. Доколкото от страна на ответника не се твърди и не се доказва по делото, че е заплатил дължимата се наемна цена за искова период, на основание чл. 16, ал. 1 от Договора, същият дължи на ищеца неустойка за забава в размер на законната лихва, считано от 11-то число на всеки месец до датата на депозиране на исковата молба.

Претендираната неустойка за забава върху дължимата се наемна цена за месец 08.2021г., е за периода 11.08.2021г. до 26.08.2022г., датата на депозиране на исковата молба. Настоящият съдебен състав обаче намира, че претенцията се явява основателна за част от периода, а именно за периода от 11.08.2021г. до датата, на която ищецът на основание чл.13, т. 1 от Договора е прекратил същия, а именно до 13.12.2021г., на която дата с усвояването на внесения от ответника депозит е погасена дължимата се наемна вноска за м.08.2021г., респективно до тази дата се дължи и неустойка за забава.

Размерът на дължимата се неустойка за периода 11.08.2021г. – 13.12.2021г., изчислен с помощта на компютърна програма е 16.85лв., за която част искът с правно основание чл. 92 ЗЗД – неустойка за забава върху наемната цена за м.08.2021г. се явява основателен, като над тази сума, до максимално предявения размер от 51.37лв. или за разликата от 34.52лв. претенцията е неоснователна.

Размерът на претендираната неустойка за забава върху дължимите се наемни вноски за периода 11.09.2021г. – 26.08.2022г., изчислен с помощта на компютърна програма е 142.82лв., *от които 47.19лв. – неустойка за забава върху дължимата се наемна цена за м.09.2021г., 43.14лв. – неустойка за забава върху дължимата се наемна цена за м.10.2021г., 38.97лв. – неустойка за забава върху дължимата се наемна цена за м.11.2021г. и 13.52лв. – неустойка за забава върху дължимата се наемна цена за периода 01.12.2021г. – 12.12.2021г.,* като претенцията се явява изцяло основателна за тази сума.

-

По разноските:

Предявени са искиви претенции в общ размер на 1837.95лв., уважената част е в размер на 1803.43лв., респективно отхвърлената част е в размер на 34.52лв., при каквото съотношение следва да бъдат разпределени разноските по делото.

На ищеца следва да се признаят разноски в размер на 115.75лв. – внесена държавна такса.

На основание чл. 78, ал. 1 вр. ал. 8 ГПК, ответникът следва да заплати на ищеца разноски с оглед уважената част на исковете в размер на **113.58лв.**

Ответното дружество е сторило разноски за адвокатско възнаграждение в общ размер на 500.00лв., като с оглед отхвърлената част на претенцията за неустойка, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, ищецът следва да му заплати разноски в размер на **9.39лв.**

Водим от гореизложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „В.В.“ ЕООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. С., /адрес/, да заплати на Агенция „М“ с адрес: гр. С., /адрес/, на основание чл. 232, ал.2, предл. първо ЗЗД и чл. 92 ЗЗД сумите както следва: **1643.76лв.** – дължими наемни вноски по Договор за наем с рег. № 32-311501/26.10.2020 г. на част от недвижим имот – частна държавна собственост, находяща се в митническо бюро „С.З.“, ТД М Югозападна, представляваща площ от 65,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1372.2025 по КККР на гр. С. за периода м.09.2021г. – 12.12.2021г., ведно със законна лихва от датата на подаване на исквата молба - 26.08.2022г. до окончателно изплащане на сумата и **159.67лв.** – неустойка за забава върху дължимите се наемни вноски, *от които 16.85лв. – неустойка върху наемната цена за м.08.2021г. за периода 11.08.2021г. 13.12.2021г., 47.19лв. – неустойка за забава върху наемната цена за м.09.2021г. за периода 11.09.2021г. – 26.08.2022г., 43.12лв. – неустойка за забава върху наемната цена за м.10.2021г. за периода 11.10.2021г. – 26.08.2022г., 38.97лв. – неустойка за забава върху наемната цена за м.11.2021г. за периода 11.11.2021г. – 26.08.2022г. и 13.52лв. неустойка за забава върху наемната цена за 01-12.12.2021г. за периода 11.12.2021г. – 26.08.2022г.,* **КАТО ОТХВЪРЛЯ** иска с правно основание чл. 92 ЗЗД, в частта, за сумата от **34.52лв.** – неустойка за забава върху наемната цена за м.08.2021г. за периода 14.12.2021г. – 26.08.2022г., **като неоснователен.****

ОСЪЖДА „В.В.“ ЕООД, ЕИК ***, на основание чл. 78, ал. 1 вр. ал. 8 ГПК, да заплати на Агенция „М“ с адрес: гр. С., /адрес/, сумата от **113.58лв.** – разноски с оглед уважената част на иска.**

ОСЪЖДА Агенция „М“ с адрес: гр. С., /адрес/, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, да заплати на „В.В.“ ЕООД, ЕИК *****, сумата от **9.39**лв. – **разноски** с оглед отхвърлената част на иска.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____