

# РЕШЕНИЕ

№ 264

гр. Шумен, 23.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ШУМЕН, III-И СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесет и пети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Петина Кр. Н.а

при участието на секретаря Мариана Любч. Митева  
като разгледа докладваното от Петина Кр. Н.а Гражданско дело №  
20233630102281 по описа за 2023 година

Предявен е иск с правно основание чл. 422 от ГПК, във вр. с чл. 232, ал. 2, предл. първо от ЗЗД – за установяване дължимостта на вземане, за което има издадена заповед за изпълнение.

Делото е образувано по искова молба, подадена от Община Шумен с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. Шумен, бул. „\*\*\*“ № 17, представлявана от кмета Х.Х., с пълномощник адв. Б.П. от ШАК, срещу Р. Е. С. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Шумен. В исковата молба се твърди, че страните имали сключен договор за наем на недвижим имот, собственост на Община Шумен. Договорът бил сключен на 12.04.2022 г. При сключване на договора наемната цена възлизала на 112 лв., а впоследствие цената била променяна с Анекс от 2023 г., като от 01.02.2023 г. била увеличена на 130,93 лв. Поради неплащане на уговорения наем, настъпили основания за прекратяване на договора. Имотът бил предаден във владение на Общината чак на 23.06.2023 г. За да погаси част от дължимите й задължения Общината прихванала внесения от ответницата при сключване на договора депозит. Неплатени останали наемите за периода 24.10.2022 г. – 23.06.2023 г., които възлизали на 980,14 лв. На 04.09.2023 г. Общината подала до ШРС заявление по чл. 410 от ГПК. Било образувано ч.гр.д. № 1990 по описа на съда за 2023 г., но издадената заповед била връчена на длъжника по реда на чл. 47, ал. 5 от ГПК и съдът указал на заявителя да предяви иск за установяване на вземането си. Моли съда да установи, че ответницата дължи тези суми на Общината, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба до окончателното им заплащане, както и разноските в производството.

В съдебно заседание ищецът редовно призован, не изпраща представител. Депозира

молба, с която моли съда да уважи предявените искове изцяло.

В предоставения на ответницата едномесечен срок е постъпил отговор от особения представител, назначен от съда на основание чл. 47, ал. 6 от ГПК. В отговора се оспорва искът по основание и размер. Оспорено е валидното сключване на анекса към договора. Обръща се внимание, че последният анекс, на който ищецът основава вземането си, въобще не носи подписа на ответницата. Предвид това моли съда да отхвърли исковите частично.

В съдебно заседание процесуалният представител на ответника поддържа депозирания отговор и възражението, че анексът от 2023 г. не следва да се прилага между страните, тъй като не е подписан от ответницата.

**Съдът, като съобрази твърденията на страните и представените по делото доказателства, установи следното от фактическа страна:**

От представените по делото като писмени доказателства се установява, че на 12.04.2022 г. между ищеца Община Шумен и Р. Е. С. е сключен договор за наем на недвижим имот, представляващ общинско жилище, находящо се на адрес гр. Шумен, ул. „\*\*\*“ № 10, вх. 2, ет. 8, ап. 44, регистриран в деловодството на общината с № ЖИ-75 на 12.04.2022 г. С договора бил уговорен месечен наем в размер на 112 лв., платим до 30-то число на текущия месец. С чл. 5 от договора страните са уговорили, че размерът на наемната цена се актуализира ежегодно с инфлационния индекс за предходната календарна година. Наемната цена може да се променя с анекс при промяна в Методиката с решение на Общинския съвет, както и при промяна или отпадане на условията, при които е издадена заповедта за настаняване в общинско жилище, въз основа на която е сключен договора.

При сключване на договора за наем ответницата е заплатила на основание чл. 3 от договора депозит в размер на 336 лв.

По делото е представен анекс между Община Шумен и Р. Е. С., с който се изменя месечния наем, дължим по договора, на 130,93 лв., считано от 01.02.2023 г., като този анекс не е подписан от ответницата.

Страните не спорят, че ответницата Р. Е. С. е напуснала сама наетото от нея жилище, без да уведоми Община Шумен и след узнаване на това обстоятелство чрез Общинско предприятие „Общински жилища и имоти“ ищецът самоволно си е върнал отдадената под наем вещ на 23.06.2023 г. Общината е прихванала внесения по силата на чл. 3 от договора депозит с дължимите от ответницата наеми за месеците юли, август и септември 2022 г.

На 04.09.2023 г. Община Шумен подала заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК за сумата от 980,14 лв. – неплатен наем за периода от 24.10.2022 г. до 23.06.2023 г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от 04.09.2022 г. до окончателното погасяване на вземането, както и деловодните разноски по заповедното производство. По заявлението било образувано ч.гр.д. № 1990/2023 г. на ШРС. Съдът издал заповед за изпълнение на парично задължение № 879 от 05.09.2023 г. за сумите, посочени в заявлението. Тъй като заповедта за изпълнение била връчена на длъжника по реда на чл. 47, ал. 5 от ГПК, съдът дал указания на ищеца да предяви установителен иск за

вземането си. Въз основа на тези указания е предявен настоящия иск.

**Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът намира следното от правна страна:**

С исковата молба е предявен иск с правно основание чл. 422 от ГПК – за установяване дължимостта на вземане, за което има издадена заповед за изпълнение.

Правният интерес от завеждането на установителния иск е разпоредбата на чл. 415 от ГПК и се обосновава от наличието на развилото се заповедно производство по чл. 410 от ГПК. Това безспорно се установи в настоящия процес – за претендираните суми съдът е издал заповед за изпълнение на парично вземане по чл. 410 от ГПК по ч.г.д. № 1990/2023 г. на ШРС.

В конкретния случай съдът намира за безспорно доказано, че страните са сключили договор за наем на недвижим имот. Ищецът твърди, че ответницата не е заплатила наемите за периода от м. юли 2022 г. до м. юни 2023 г. Задълженията на ответницата за периода юли-септември 2022 г. включително били погасени чрез прихващане и се претендира сумата от 980,14 лв. – неплатен наем за периода от 24.10.2022 г. до 23.06.2023 г.

Към м. юли 2022 г. е действал договорът за наем подписан между страните от 12.04.2022 г., съгласно който ответницата се е задължила да заплаща месечен наем в размер на 112,00 лв.

Съдът намира за основателно възражението на особения представител на ответницата, че няма валидно изменение на сключения между страните договор за изменение на наемната цена през 2023 г. Наистина чл. 5 от договора предвижда, че всяка година цената на договора за наем се актуализира с инфлационния индекс за предходната календарна година, но също предвижда, че изменението на наемната цена може да става с анекс при изменение на обстоятелствата, при които договора е сключен. Освен това дори и при индексирание на цената едностранно от наемодателя, това изменение важи или от момента на индексацията или от момента на уведомяването на другата страна. Няма как да се измени едно договорно правоотношение без другата страна поне да бъде уведомена за това изменение. Още повече, че видно от представените по делото доказателства за изменението на договора се съставя анекс. Дори и да се спори по делото дали приложението на чл. 5, изр. първо от сключения между страните договор дава възможност на наемодателя едностранно да променя наемната цена като я индексира с инфлационния индекс за предходната календарна година, т.е. при съмнения как следва да се тълкува тази разпоредба, съдът следва да прецени поведението на страните. Анексът по своята природа представлява именно съглашение за изменение на договорно правоотношение. Ако договорът предвиждаше право на наемодателят едностранно да изменя договора за наем, той щеше да издава едностранен акт, който просто по някакъв начин да се съобщаваше на другата страна по договора.

Предвид това съдът счита, че през 2023 г. няма валидно настъпило изменение на наемната цена и тя до 23.06.2023 г., когато вещта е върната на наемодателя е продължила да

бъде 112,00 лв., според Договор № ЖИ-75/ 12.04.2022 г. за отдаване под наем на общински жилищен имот. Според ищеца с внесения от ответницата депозит са прихванати задълженията ѝ за м. юли, август и септември 2022 г. и затова претендира само наемите за периода от 24.10.2022 г. до 23.06.2023 г. За м. октомври 2022 г. ответницата дължи сумата от 28,88 лв. (изчислени като наемът за целия месец от 112,00 лв. се раздели на 31 дни и получената сума се умножи по броя на дните в месеца, за които ищецът претендира наем, т.е. 8 дни – от 24 до 31 октомври 2022 г. включително). За периода от м. ноември 2022 г. до м. май 2023 г. включително ответницата дължи сумата от 784,00 лв. (7 месеца по 112,00 лв.). За м. юни 2023 г. тя дължи сумата от 85,79 лв. (изчислени като наемът за целия месец от 112,00 лв. се раздели на 30 дни и получената сума се умножи по броя на дните в месеца, за които ищецът претендира наем, т.е. 23 дни – от 1 до 23 юни 2023 г. включително). Това означава, че за периода 24.10.2022 г. до 23.06.2023 г. ответницата е дължала на ищеца сумата в размер на 898,67 лв.

С оглед на всичко изложено до този момент съдът счита, че към датата на образуване на заповедното производство ищеца е имал вземане срещу ответника за сумата от 898,67 лв., представляващи неплатен наем за периода 24.10.2022 г. до 23.06.2023 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 04.09.2023 г. до окончателното плащане.

Предвид изложеното съдът счита, че сумата, за която е издадена заповед за изпълнение на парично задължение № 879 от 05.09.2023 г. по ч.гр.д. № 1990/2023 г. на ШРС, е действително дължима до размера от 898,67 лв. С оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 3 от ГПК и разрешението на ВКС по Тълкувателно решение № 4/2013 г. по тълкувателно дело № 4 по описа за 2013 г. на ОСГТК, установителният иск следва да бъде оставен без уважение относно разликата до пълния предявен размер от 980,14 лв.

По разноските:

На основание чл. 78, ал. 1 от ГПК ищецът има право на сторените разноски, както по заповедното, така и по исковото производство.

С оглед решението по т. 12 от Тълкувателно решение № 4 от 18.06.2014 г. по тълк. дело № 4 от 2013 г. на ОСГТК на ВКС съдът по делата с правно основание чл. 415 от ГПК, респ. 422 от ГПК следва да се произнесе и по дължимостта на разноските и по заповедното производство. Нещо повече, видно от мотивите на съдиите от ГК и ТК на ВКС съдът се произнася с осъдителен диспозитив, както относно разноските в исковото, така и по отношение на разноските в заповедното производство, включително и когато не изменя разноските по издадената заповед за изпълнение (виж петия абзац от мотивите към т. 12 от Тълкувателно решение № 4 от 18.06.2014 г. по тълк. дело № 4 от 2013 г. на ОСГТК на ВКС).

Съдът констатира, че ищецът е сторил разноски в размер на 1150 лв., от които 50 лв. платена държавна такса (25 лв. по заповедното и 25 лв. по исковото производство), адвокатско възнаграждение в размер на 300 лв. за защита на ищеца в исковото производство, 400 лв. за защитата му в заповедното производство и 400 лв. за особен представител на ответницата в исковото производство.

Въз основа на изводите на съда относно дължимостта на вземанията съдът намира, че ответникът дължи на ищцата разноските, сторени в производство, съразмерно на уважената част от исквете. Общо дължимите от ответника разноски за двете производства възлизат на 1054,41 лв.

Водим от горното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** спрямо Р. Е. С. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Шумен, че **ДЪЛЖИ** на Община Шумен с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. Шумен, бул. „\*\*\*“ № 17, представлявана от кмета Х.Х., сумата от **898,67 лв.** (осемстотин деветдесет и осем лева и шестдесет и седем стотинки), представляващи неплатен наем за периода 24.10.2022 г. до 23.06.2023 г., ведно със законната лихва върху тази сума, считано от 04.09.2023 г. до окончателното плащане, за които по чл. 410 от ГПК е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение № 879 от 05.09.2023 г. по ч.гр.д. № 1990/2023 г. на ШРС.

**ОТХВЪРЛЯ** предявения иск с правно основание чл. 422 от ГПК, предявен от Община Шумен с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. Шумен, бул. „\*\*\*“ № 17, представлявана от кмета Х.Х., срещу Р. Е. С. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Шумен, в останалата част, като неоснователен и недоказан.

**ОСЪЖДА** Р. Е. С. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. Шумен, **ДА ЗАПЛАТИ** на Община Шумен с ЕИК \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. Шумен, бул. „\*\*\*“ № 17, представлявана от кмета Х.Х., **СУМАТА** от **1054,41 лв.** (хиляда петдесет и четири лева и четиридесет и една стотинки), представляващи направени от ищеца в заповедното и в исковото производство разноски, съразмерно на основателността на претенциите.

Решението подлежи на обжалване от страните в двуседмичен срок, който започва да тече от връчване на съобщенията за изготвянето му на страната.

**Съдия при Районен съд – Шумен:** \_\_\_\_\_