

# РЕШЕНИЕ

№ 53

гр. Сливен, 26.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – СЛИВЕН, II СЪСТАВ**, в публично заседание на шестнадесети януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Петя Хр. Манова

при участието на секретаря Василка Д. Къчева  
като разгледа докладваното от Петя Хр. Манова Гражданско дело №  
20232230103155 по описа за 2023 година

Предмет на производството са предявени искове с правно основание чл. 232, ал.2 от ЗЗД, чл. 236, ал.2 от ЗЗД и чл. 233, ал.1 от ЗЗД..

В исковата молба се твърди, че ищците са собственици на следния недвижим имот:  
\*\*\*\*\*

Като такива те се легитимират с нотариален акт за собственост \*\*\*\* на нотариус Катя Тодорова. Съгласно този нотариален акт, собственик е майката на ищците, която е починала на 05.04.2021 г.

Твърди се, че ищците и ответникът са сключили договор за наем на недвижими имот на 01.05.2021 г., съгласно който се отдава на ответника Д. Г. М. помещение от 10 кв.м., част от индивидуализирания по-горе апартамент. Месечната наемна вноска била 100 лева, а срокът на договора бил 8 месеца. С приемо-предавателен протокол от 01.05.2021 г. имотът и други движими вещи били предадени от наемодателите на наемателя. С допълнително споразумение от 27.12.2021 г., срокът на действие на договора бил удължен до 31.12.2022 г.

При изтичане на срока на договора, ищците си били противопоставили и били поискали от наемателя да освободи и да им предаде владението на помещението, като за това били водени устни разговори. До момента ответникът продължавал да ползва помещението, без да престира насрещно от 01.01.2023 г.

На 23.03.2023 г., ищците изпратили нотариална покана до ответника, съгласно която го били уведомили, че не разполагат с доказателство за противопоставянето им и ползването от негова страна е продължило и тогава договорът се считал за продължен за неопределен срок, на основание чл.236 от ЗЗД. Уведомили са го също, че ако признае, че договорът е

прекратен, поради тяхно противопоставяне, то е даден срок от седем дни след получаване на поканата да предадете владението на помещението. Уведомила го били още, че ако счита, че договорът е продължен за неопределен срок, то с получаването на настоящата покана е отправено към него едномесечно предизвестие за прекратяването на взаимоотношенията им на основание чл.238 от ЗЗД. Седем дни след изтичане на този едномесечен срок бил даден срок за предаване на помещението. Ответникът също бил поканен да заплати наемните вноски, като такива или като дължимо обезщетение от 01.01.2023 г. до момента на освобождаването на имота.

Твърди се, че въпреки получената от наемателя нотариална покана на 23.03.2023 година, същият не бил предприел каквито и да е действия по предаването на имота и заплащане на дължимото.

Предвид изложеното се моли съда да осъди ответника да заплати на ищците сумата от 700 лева, представляваща обезщетение за ползване, считано от 01.01.2023 г. до 01.08.2023 г. /7 месеца по 100 лева на месец/, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на настоящи иск, както и да осъди ответника да предаде владението на процесното помещение от 10 кв. м., което е част от \*\*\*\*

Моли се съда да осъди ответника да заплати на ищците сумата от 367 лева, представляващи месечни наемни вноски, считано от 01.01.2023 г. до 23.04.2023 г., както следва: от 01.01.2023 г. до 01.02.2023 г. - 100 лева, от 01.02.2023 г. до 01.03.2023 г. - 100 лева, от 01.03.2023 г. до 01.04.2023 г. - 100 лева, от 01.04.2023 г. до 23.04.2023 г. - 67 лева, както и сумата от 223 лева - обезщетение за ползване за периода от 24.03.2023 г. до 01.08.2023 г., и двете суми ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска, както и да осъди ответника да предаде владението на процесното помещение от 10 кв. м., което е част от \*\*\*\*\*

Претендират се разносните по делото.

В предоставения едномесечен срок е постъпил отговор от ответника чрез процесуален представител, който счита предявените иски за допустими, но неоснователни.

Не се оспорват фактическите обстоятелства по сключване на договора за наем, както и факта на прекратяване на договора.

Оспорват се претенциите за заплащане на суми - било като наемни вноски, било като обезщетение за отнетото ползване.

Оспорва се и претенцията за предаване държането на помещението, което било предмет на договора за наем.

Твърди се, че по повод наемния договор ответникът се запознал с д-р \*\*\*\*\* . Същият работел като стоматолог /дентален лекар/. Бил син на втората ищца. По повод на няколко крайно неуспешни негови лечебни интервенции, претърпял увреждания на здравето, свързани с болки и страдания, а също и материални загуби, свързани със заплащане на тези несполучливи интервенции.

Решил, че трябва да претендира обезщетение в съда, но тъй като това би повлияло на

професионалното име на д-р В, счел за нужно да му се обади. Провели среща, на която същият приел, че „има да му дава“, т. е. признал неблагоприятния изход на приложената от него терапия и неговите морални и материални загуби и се разбрали като компенсация на страданията му, за да не води дела, че ще ползва наетото помещение още три години, без да плаща наем. Не допускал, че докторът говорел единствено и само от свое име, без да е консултирал позицията си с майка си и леля си - първата ищца.

Твърди се, че на правно основание обитава и ползва имота. Тъй като съществувало напрежение между ответника и наемодателите /били му изключили електричеството/, изрично попитал д-р В дали е в разбирателство с майка си и леля си. Той потвърдил, поради което намира тяхната претенция за неоснователна в посочените части.

Предвид изложеното се моли съда да постанови решение, с което да отхвърли предявените искове.

В с.з. ищите се представляват от процесуален представител, който моли съда да уважи исковата претенция. Претендират се разноските по делото.

В с.з. ответникът се представлява от процесуален представител, който моли съда да отхвърли исковете. Претендира разноските по делото.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено следното от **фактическа страна**:

Ищите са наследници на К Г К- поч. На 05.04.2021 г.

С нотариален акт за собственост \*\*\*\* на нотариус Катя Тодорова Катя Георгиева К. е призната за собственик на 4/6 ид. части, М. В. Кършена- на 1/6 ид. части и Ч. В. М.- на 1/6 ид. части от апартамент № 1, находящ се на \*\*\*\*, изграден от ЖСК Надежда № 2 върху 90.68 кв.м., състоящ се от спалня, хол, столова, кухня и сервизни помещения, складово помещение на партера с полезна площ 9.17 кв.м. и таванско помещение № 1 с полезна площ 11.09 кв.м..

На 01.05.2021 г. е сключен договор за наем на недвижим имот между М. В. К. като наемодател и Д. Г. М. като наемател, като наемодателят се е задължил да предаде на наемателя за временно и възмездно ползване помещение- 10 кв.м., находящо се в гр. Сливен, \*\*\*\*\*. Договорът е сключен за срок от 8 месеца при месечен наем в размер на 100 лева. С допълнително споразумение от същата дата срокът на договора е удължен до 31.12.2022 г.

На 28.03.2023 г. на ответника е връчена нотариална покана от М. В. К. и Ч. В. М. за заплащане на наемните вноски от 01.01.2023 г. до момента на освобождаване на имота, както и да предаде владението върху помещението. Ако счете договорът за продължен за неопределен срок, то отправят покана за едномесечно предизвестие за прекратяване на взаимоотношенията

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът направи следните **правни изводи**:

Ищите, като наследници на К Г К са съсобственици на недвижим имот, находящ се

в гр. Сливен \*\*\*\*\*, а именно апартамент, складово помещение с площ 9.17 кв.м. по нотариален акт от 2001 г. и таванско помещение с полезна площ 11.09 кв.м.

Установи се в производството, че между страните са налице облигационни отношения по договор за наем на недвижим имот, по силата на който на ответника е предадено за временно и възмездно ползване помещение от 10 кв.м., находящо се в \*\*\*\*\*. Договорът е сключен за срок от осем месеца, считано от 01.05.2021 г. до 31.12.2021 г. С допълнително споразумение срокът на договора е удължен до 31.12.2022 г.

С отговора на исковата молба не се оспорва от ответника, че след изтичане на срока на договора е продължил да ползва наетото помещение. Сочи за договорки между него и синът на една от ищците- стоматолог , свързани с неуспешни стоматологични интервенции .

Съдът намира за неотнормими към настоящия спор отношенията между ответника и трето лице, което не е собственик на отдаденото под наем помещение, предмет на договора за наем от 01.05.2021 г.

Не се представиха доказателства от ответника, че като наемател на отдадената по наем площ е изпълнил насрещното си и основно задължение по договора за заплащане на наемната цена след изтичане на срока на договора, а именно от 01.01.2023 г.

Налице е виновно неизпълнение на задължението за заплащане на парично задължение - наемната цена, кредитор за което се явява наемодателят. По силата на този договор и съобразно разпоредбата на чл. 232 от ЗЗД наемателят се е задължил да заплаща наемната цена в размер на по 100 лева месечно.

Ищците претендират заплащане на сумата 700 лева за периода от 01.01.2023 г. до 01.08.2023 г.

Предявеният иск с правно основание чл. 232, ал.2 от ЗЗД е основателен и доказан и като такъв следва да бъде уважен , доколкото не се ангажираха доказателства за посочения период ответникът да е изпълнил насрещното си задължение за заплащане на наемна цена н по договора за наем.

Наемателят е продължил да ползва имота след изтичане на срока на договора 31.12.2022 г. като наемодателите са били лишени от възможността да си служат със него, поради което дължи обезщетение за времето през което е ползвал имота, като претенцията е за периода от 01.01.2023 г. до 01.08.2023 г. на осн. чл. 236, ал.2 от ЗЗД в размер общо на сумата 590лева.

За основателността на иска с пр. осн. чл. 236, ал. 2 ЗЗД следва да са реализирани следните юридически факти: сключването на договор за заем с посоченото от ищеца съдържание, изявление от ищеца към ответника за напускане на имота, с което договорът за наем да е прекратен, продължило ползване на имота от ответника за процесния период.

Налице са всички изискуеми предпоставки за уважаване на предявеният иск: сключен договор за наем на недвижим имот, изтичане на срока на договора, продължило от ответника ползване на наетия имот, изявление от наемодателите към ответника за напускане

на имота, които обстоятелства не се оспорват в хода на производството, поради което искът ще се уважи като основателен и доказан.

Съгласно чл. 79 от вр. чл. 86 от ЗЗД, когато длъжникът не изпълни точно задължението си, което в случая е парично, кредиторът има право да търси изпълнение заедно с обезщетение за забава, в размер на законната лихва от момента на забавата до изплащането на сумите. Ищите претендират законна лихва, считано от датата на предявяване на иска, поради което обезщетението за забава върху двете главници следва да се присъди, считано от 02.08.2023 г.

Съгласно чл. 233, ал. 1 ЗЗД след прекратяване на договора наемателят е длъжен да върне вещта, а между страните не е спорно, че към настоящия момент ответникът не е изпълнил това свое задължение и не е предал на наемодателите владението върху помещението, предмет на договора за наем, поради което следва да бъде осъден да предаде владението на процесното помещение от 10 км.м., находящо се в гр. Сливен, \*\*\*\*, прилежащо към апартамент № 1, ет.1.

Предвид изхода на спора, на осн. чл. 78, ал.1 от ГПК ответникът бива осъден да заплати на ищите сторените разноски в производството в размер на 50 лева заплатена д.т. и адв. възнаграждение в размер на 1900 лева.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА Д. Г. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ на М. В. К. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\* и Ч. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\*, сумата от 700 лева, представляваща обезщетение за ползване, считано от 01.01.2023 г. до 01.08.2023 г. /7 месеца по 100 лева на месец/, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на настоящи иск.**

**ОСЪЖДА Д. Г. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ на М. В. К. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\* и Ч. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\* на осн. чл. 236, ал.2 от ЗЗД, сумата от 367 лева, представляващи месечни наемни вноски, считано от 01.01.2023 г. до 23.04.2023 г., както следва: от 01.01.2023 г. до 01.02.2023 г. - 100 лева, от 01.02.2023 г. до 01.03.2023 г. - 100 лева, от 01.03.2023 г. до 01.04.2023 г. - 100 лева, от 01.04.2023 г. до 23.04.2023 г. - 67 лева, както и сумата от 223 лева - обезщетение за ползване за периода от 24.03.2023 г. до 01.08.2023 г., и двете суми ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на иска.**

**ОСЪЖДА Д. Г. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\* да предаде владението на процесното помещение от 10 кв. м., което е част от \*\*\*\*\***

**ОСЪЖДА Д. Г. М.** с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\*, **ДА ЗАПЛАТИ** на М. В. К. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\*\* и Ч. В. М. с ЕГН \*\*\*\*\* от гр. \*\*\*\* направените по делото разноси в размер на 1950 лева.

Решението подлежи на обжалване пред Сливенски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването на страните.

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