

РЕШЕНИЕ

№ 1562

гр. ***, 25.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ПЛЕВЕН, XI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Ася Тр. Ширкова

при участието на секретаря ПЕТЯ СТ. И.
като разгледа докладваното от Ася Тр. Ширкова Гражданско дело №
20214430102918 по описа за 2021 година

и на основание данните по делото и закона, за да се произнесе, взе предвид следното:

Делото е образувано по искова молба на **** представлявана от **** срещу И. С. А. от гр.***. В исковата молба се твърди, че срещу ответницата било подадено заявление за издаване на заповед за изпълнение и било образувано ч.гр.дело №2133/2020 по описа на РС ***, по което била издадена заповед за изпълнение. Срещу същата е подадено възражение, което обуславя правния интерес от завеждане на иска. Ищецът твърди, че сключил с ответницата договор №202/22.12.2015г., по силата на който отдал под наем имот – частна държавна собственост. Твърди, че ответницата не е била служител на ***, но през 2015г. е имало възможност в свободни жилища от ведомствения жилищен фонд на *** да бъдат настанявани служители от Комплекс „****“, управляван от ***. Ищецът твърди, че съгласно чл.24 от договора за наем, както и чл.24 от ЗДС, договора с ответницата следва да се счита прекратен от датата на прекратяване на трудовото правоотношение и ответницата следва да върне имота, в който е настанена на А***. Ищецът твърди, че изпратил писмо до ответницата, в което подробно били посочени основанията за прекратяване на договора за наем, както и че съгласно т.15 е задължена да предаде жилището с приемо-предавателен протокол опис и да представи закрити партидни номера на свое име в *** и ***; считано от датата на връчване на писмото следва да предаде жилището в 14 дневен срок, като при неспазване на този срок ще бъдат предприети действия съгласно чл.780 ал.1 ЗДС като за периода до фактическото освобождаване ще дължи обезщетение в размер на 600 лева месечно. Също била уведомена, че към момента има задължения в размер на 311,62 лева, които включват : наем за периода 01.06.-30.10.2018 в размер на 428,15

лева, такса битови отпадъци за 2018г. в размер на 54,73 лева, като от общата сума е приспаднал внесения от ответницата депозит в размер на 171,26 лева. Писмото било изпратено с обратна разписка, върната с отбелязване, че не е потърсено. Било изпратено ново уведомление с нотариална покана, което също не било връчено, а адресът бил посетен три пъти, но лицето не било открито. Впоследствие е издадена заповед за изземване на жилището и същото било иззето считано от 29.11.2019г. Ищецът твърди, че в периода от прекратяване на трудовото правоотношение – **17.09.2018г. – 29.11.2019г.** няма действащ договор за наем, но ответницата продължава да ползва имота. Твърди, че с нотариална покана №297/06.02.2019г. ответницата била поканена да освободи имота, като до освобождаването е определено обезщетение за ползване в размер на 618 лева месечно, считано от 29.03.2019г., като до датата на предаване на жилището, т.е. за периода 29.03.2019г. – 31.10.2019г. дължимата сума е в общ размер на 5870,58 лева и включва :

Наем от 01.08.2018г. – 05.04.2019г. – **699,29 лева**

Такса битови отпадъци за 2018 и 2019г. в размер на **109,04 лева**

Неустойка за забава в плащането от 06.08.2018г. - 31.03.2019г. – **839,25 лева**

Обезщетение за ползване без правно основание за периода 06.04.2019г. – 31.10.2019г. в размер на **4223,00 лева**

В срока за писмен отговор ответницата е навела доводи, че исковата молба е неясна, тъй като претенциите не са установени по период и размер.

По допустимостта на молбата: Видно от приетото като доказателство ч.гр.дело № 2133/2020г., ищецът е подал заявление по реда на чл.410 ГПК срещу ответника. Заповедта е връчена на длъжника на 18.06.2020г. и на 17.07.2020г., в едномесечния срок длъжникът е подал възражение. Съдът е указал на заявителя, че в едномесечен срок може да предяви иск за вземанията си, като до внесе дължимата държавна такса. Разпореждането е получено от заявителя на 01.09.2020г. и в едномесечния срок, на 17.09.2020г. кредиторът е предявил установителни иски по реда на чл.422 ГПК. Исковите са предявени в срок, поради което се явяват допустими следва да бъдат разгледани по същество.

Съдът, като прецени събраните по делото писмени и гласни доказателства и съобрази доводите на страните, намира за установено :

Не е спорно между страните, че ответницата е работила в ***** с трудов договор на длъжност „*** в сектор „х*****“ – рецепция.

Установява се от представения на лист 45 от делото договор, че между ищеца - ****, представлявана от *** и ответницата - И. С. А., на 22.12.2015г. бил сключен договор за отдаване под наем на държавен жилищен имот – ведомствено жилище, находящ се в г**** състоящ се от стая, дневна, кухня и сервизни помещения с полезна площ 68,50 кв.м. В договора страните уговорили, че ответницата се задължава до 5 число на текущия месец да заплаща на ищеца месечен наем в размер на 85,63 лева, която сума се заплаща в броя в касата на **** или се превежда с платежно нареждане ежемесечно по посочена в договора банкова сметка. В чл.18, страните са уговорили неустойка съгласно която при закъснения на плащането наемателят дължи на наемодателя неустойка в размер на 0,9 % от неизплатената сума за всеки

просрочен ден. Съгласно чл.21 от договора, наемателят се задължава да заплаща ежегодно, след уведомление от наемодателя дължимата годишна такса смет в брой в касата на ***. Съгласно чл.24 от договора, договорът се прекратява с прекратяване на трудовото или служебното правоотношение на работник или служител, настанен във ведомствено жилище.

От представената на лист 35 от делото Заповед № HR – 946/17.08.2018г. на *** на комплекс „***“, се установява, че на основание чл.325 ал.1 т.1 КТ, считано от 16.09.2018г. трудовото правоотношение между страните се прекратява, а като причина за прекратяването е отразено подадено заявление с Вх.№ 795/15.08.2018г.

По делото е представено писмо до ответницата с №0224-498/12.10.2018г., с което ищецът я уведомил, че е задължена да предаде жилището с приемо-предавателен протокол – опис, отразяващ действителното му състояние към момента на предаване. С писмото на ответницата е предоставен 15 дневен срок да предаде имота. С писмото ищецът е претендирал заплащане на дължим наем от 01.06 до 30.10.2018г. в размер на 428,15 лева, такса битови отпадъци за 2018г. в размер на 54,73 лева. От претендираната сума, ищецът е приспаднал внесения депозит в размер на 171,26 лева. Писмото е изпратено до ответницата на 12.10.2018г. с обратна разписка на адреса, но е върнато като непотърсено. Същото писмо е изпратено и на 01.11.2018г., но отново е върнато като непотърсено. На 06.02.2019г. до ответницата е изпратена нотариална покана за освобождаване на имота. При посещението на адреса на 19.02.2019г. ответницата не е открита за връчване и на адреса е залепено уведомление.

През месец юни 2019г. ответницата е подала молба до Зам.областен управител да и бъде разрешено да ползва жилището до навършване на пълнолетие на дъщеря и, тъй като има жилищна нужда и не разполага с друг имот.

От правна страна съдът приема следното :

Страните са били в облигационно отношение, по силата на което ответницата е ползвала под наем жилищен имот. Договорът за наем е със срок докато е в трудови правоотношения с Комплекс „***“ ***, както е отразено в чл.24 от същия съгласно който текст, „Договорът се прекратява с прекратяването на трудовото или служебното правоотношения на работник или служител, настанен във ведомствено жилище.“ Тъй като трудовият договор с ответницата е прекратен считано от 16.09.2018г. , съдът приема, че от тази дата е прекратен и договорът за наем между страните.

По иска за обезщетение за ползване с цена 4223 лева за периода от 06.04.2019г. – 31.10.2019г. В случая следва да се установи дали е налице хипотезата на чл.236 ал.1 ЗЗД или чл.236 ал.2 ЗЗД, т.е. дали след прекратяването на договора, ответницата е продължила да ползва имота със знанието и без противопоставянето на наемодателя, или въпреки неговото противопоставяне. Безспорно е, че договорът е прекратен. След

прекрътяването му, ищецът е направил опит да уведоми ответницата, че следва да освободи имота. Изпратените писма не са получени от ответницата, въпреки че са били адресирани до адреса на отдадения под наем имот, където е живяла ответницата. Ищецът е представил доказателства за направени три опита да уведоми ответницата, но същата не е открита на адрес, а изпратените писма са върнати в цялост като непотърсени. С оглед ненарушаване на принципа в правото, че „никой не може да черпи права от неправомерното си поведение”, съдът приема, че ответницата е продължила да ползва имота въпреки противопоставянето на наемодателя. Съдебната практика приема, че „ако наемателят продължи ползването на наетия имот въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи не вече наем, защото е престанал да бъде наемател, а обезщетение за вредите, които могат да се изразят както в претърпените загуби от амортизацията на вещта, така и в пропуснатите ползи.“ (Решение № 146 от 1.12.2010г. на *** по т. д. № 934/2009 г., II т. о., ТК) В доклада съдът е посочил чл.59 ЗЗД, като е приел, че след като договорът за наем е прекратен, то страните не са в облигационни отношения и следва да намери приложение тази правна квалификация. Всъщност, обаче, задължението на наемателя да върне наетата вещ възниква от договора и отговорността за неизпълнение е договорна. Тъй като спорните обстоятелства са изяснени, съдът счита, че не следва делото да бъде връщано в съдебно заседание за промяна на доклада и правната квалификация, като това само би забавило приключването на делото. И в двата случая, ответницата ще дължи обезщетение за ползването на имота, ако се установи, че то е в по-висок размер от договорения наем. В практиката си *** приема, че „Отговорността на наемателя за неизпълнение на задължението му да върне наетата вещ е договорна, което становище произтича и от систематичното място на чл.236, ал.2 ЗЗД, който постановява, че когато ползването на вещта продължава след изтичане на срока на договора и въпреки противопоставянето на наемодателя, наемателят е длъжен да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения договор за наем. По-конкретно, той е длъжен 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.“ (Решение № 146 от 1.12.2010г. на *** по т. д. № 934/2009 г., II т. о., ТК) В случая задължението за заплащане на наем има обезщетителен, а не престационен характер и наемодателят има право да бъде овъзмезден за действително претърпените вреди, ако се докаже, че те са в по-голям размер на договорения наем. За установяване на обстоятелството дали размерът на наема е по-висок или по – нисък от средния наем за жилище в този вид и на това място, съдът допусна до изслушване и назначи съдебно-оценителна експертиза. В заключението си вещното лице е установило, че през 2018г. наемът е на апартамент, подобен на процесния е бил в размер на 449,60 лева месечно, а през 2019г. – в размер на 463,12 лева. Такова обезщетение за ползване ответницата дължи за периода от прекрътяване на договора за наем – 17.09.2018г. до изземване на жилището

– 29.11.2019г. Но видно от заявлението по което е образувано ч.гр.дело №2133/2021г. и е издадена заповед за изпълнение, заявителя е претендирал обезщетение от 06.04.2019г. до 31.10.2019г., поради което следва за този период да бъде присъдено същото. В случай, че бъде признато за установено, че ответницата дължи на ищеца обезщетение за периода 17.09.2018г. до изземване на жилището – 29.11.2019г, то съдът би се произнесъл по непредявен иск.

За периода 06.04.2019г до 31.10.2019г., което е период от 6 месеца и 25 дни, обезщетението съобразно заключението на вещото лице е в размер на 3164,65 лева и до този размер се явява основателна претенцията, като за разликата до 4223,00 лева следва да бъде отхвърлена. С оглед изложеното, следва да бъде признато за установено по отношение на ответницата, че същата дължи на ищеца сумата от 3164,65 лева, представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот за периода от 06.04.2019г. до 31.10.2019г. като за разликата до 4223,00 лева искът следва да бъде отхвърлен.

По отношение на искът за заплащане на наем за периода 01.08.2018г. до 05.04.2019г., с цена 699,29 лева, искът е основателен за периода, в който страните са били в договорни отношения, по силата на които ответницата е дължала заплащане на наем, а именно за периода 01.08.2018г. до 16.09.2018г. След тази дата договорът между страните е бил прекратен и ответницата е дължала не заплащане на наем, а връщане на наетата вещ. В доклада съдът е възложил на ответницата да докаже, че е заплатила дължимия наем за периода от 01.08.2018г. до 05.04.2019г, както е претендирано в исковата молба. Доказателства в тази насока не са представени и не са наведени доводи, че ответницата е платила задълженията си за наем. Поради това и за периода 01.08.2018г. до 16.09.2018г., за месец и половина, следва да бъде признато за установено, че ответницата дължи на ищеца уговорения наем в размер на 128,45 лева, като за разликата до 699,29 лева претенцията се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

*Безспорна е основателността на претенцията за заплащане на такса битови отпадъци за 2018г. и 2019г. в размер на 109,04 лева. Съгласно чл.21 от договора, наемателят се задължава да заплаща ежегодно след уведомление от наемодателя дължимата годишна такса смет, в брой, на касата на ***. Съдът приема, че ищецът е уведомил ответницата за размера на дължимата такса, тъй като с уведомителните писма, с които е поканена да освободи имота, ответницата е била уведомена, че дължи такса битови отпадъци в размер на 54,73 лева годишно. Съдът е възложил в тежест на ответницата да докаже, че е заплатила дължимата сума за такса смет, като доказателства в тази насока не са представени. Следва да бъде признато за установено, че ответницата дължи такса битови отпадъци за 2018 и 2019г. в размер на по 54,52 лева годишно.*

По искът с правно основание чл.92 ЗЗД за заплащане на неустойка за забавено плащане на дължимия наем за периода 06.08.2018г. до 31.03.2019г.

Ищецът е претендирал неустойка за наеми, дължими за периода август 2018 до април 2019. Съдът прие, че ответницата дължи наем до прекратяване на договора за наем, като след този период дължи обезщетение за ползване. В договора страните са уговорили, че при закъснения на плащането, наемателят дължи на наемодателя неустойка в размер на 0,9% от неизплатената сума за всеки просрочен ден. Уговорената неустойка е в раздел IV на Договора Цени и плащания. Разделът сочи, че наемателят се задължава да заплаща на наемодателя месечен наем. Сумата е уговорено да се заплаща в брой на касата на *** или с платежно нареждане. Систематически неустойката е в раздел наем, т.е. касае дължимо плащане по договорно правоотношение, но не и по отношение на обезщетение за ползване за периода след прекратяване на договора. Неустойка съдът приема, че се дължи само по отношение на наемите за месец август и месец септември 2018г, до прекратяване на договора. Видно от заключението на вещото лице, неустойката върху тези два наема е в размер на 187,27 лева за периода 06.08.2018г. до 05.04.2019, както е претендирана и в размер на 163,38 лева за периода 06.09.2018г. до 05.04.2019г. Неустойката се дължи от настъпване на падежа когато е дължим наема и това е шесто число на месеца. Поради това съдът приема, че претенцията е основателна до сумата от 350,65 лева като за разликата до 839,25 лева искът следва да бъде отхвърлен.

Предявени са иски в общ размер на 5976,58 лева, а са основателни до сумата от 3752,79 лева.

Разноските на ищеца са в размер на държавна такса 234,82 лева, юрк.възнаграждение, което съдът определя в размер на 300 лева и депозит за вещо лице в размер на 300 лева. Юрк.възнаграждение съдът приема, че се дължи в размер на 300 лева с оглед преценената фактическа и правна сложност на делото. Общо разноските на ищеца са в размер на 834,82 лева. С оглед уважената и отхвърлена част, ответницата следва да заплати разноски на ищеца са в размер на 524,20 лева. По сметка на РС *** ищецът следва да заплати разноски за депозит за допуснатата и назначена при възнаграждение от бюджета експертиза в размер на 55,81 лева.

За заповедното производство разноски не са претендирани и не са присъдени в заповедта за изпълнение.

Разноските на ответника са в размер на 680,26 лева. Съобразно уважената и отхвърлена част, ищецът дължи на ответника разноски в размер на 253,11 лева.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.422 ГПК вр. чл.236 ал.2 ЗЗД, че И. С. А. с ЕГН ***** от гр.*** ул.*** **ДЪЛЖИ** на „**** представлявана от **** гр.*** **сумата** от сумата от 3164,65 лева,

представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот за периода от 06.04.2019г. до 31.10.2019г., за която сума е издадена заповед за изпълнение №1116/05.06.2020 по ч.гр.д. №2133/2020г., като за разликата до 4223,00 лева ОТХВЪРЛЯ иска като неоснователен.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.422 ГПК вр. чл.232 вр. чл.79 ЗЗД вр. чл.7 от Договор от 22.12.2015г., че И. С. А. с ЕГН ***** от гр.*** ул.*** **ДЪЛЖИ** на „**** представлявана от **** гр.*** сумата от 128,45 лева, представляваща дължим наем за периода 01.08.2018г. до 16.09.2018г. за която сума е издадена заповед за изпълнение №1116/05.06.2020 по ч.гр.д. №2133/2020г., като за разликата до 699,29 лева ОТХВЪРЛЯ иска като неоснователен.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.422 ГПК вр. чл. чл.79 ЗЗД вр. чл.9 и чл.21 от Договор от 22.12.2015г., че И. С. А. с ЕГН ***** от гр.*** ул.*** **ДЪЛЖИ** на „**** представлявана от **** гр.*** сумата от 109,04 лева, представляваща такса смет за 2018 и 2019г. за която сума е издадена заповед за изпълнение №1116/05.06.2020 по ч.гр.д. №2133/2020г.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО на основание чл.422 ГПК вр. чл.92 ЗЗД вр. чл.19 от Договор от 22.12.2015г., че И. С. А. с ЕГН ***** от гр.*** ул.*** **ДЪЛЖИ** на „**** представлявана от **** гр.*** сумата от 350,65 лева, представляваща неустойка за забавено плащане за която сума е издадена заповед за изпълнение №1116/05.06.2020 по ч.гр.д. №2133/2020г., като за разликата до 839,25 лева лева ОТХВЪРЛЯ иска като неоснователен.

ОСЪЖДА И. С. А. с ЕГН ***** от гр.*** ул.*** **ДА ЗАПЛАТИ** на „**** представлявана от **** гр.*** сумата от 524,20 лева разноски.

ОСЪЖДА „**** представлявана от **** гр.*** **ДА ЗАПЛАТИ** на И. С. А. с ЕГН ***** от гр.*** ул.*** сумата от 253,11 лева разноски.

ОСЪЖДА „**** представлявана от **** гр.*** **ДА ЗАПЛАТИ** по сметка на Рс *** разноски в размер на 55,81 лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ***ски окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – ***: _____