

РЕШЕНИЕ

№ 21469

[*****], 29.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 41 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА

при участието на секретаря НИКОЛЕТА СТ. И.
като разгледа докладваното от МАРИЯ ЕМ. МАЛОСЕЛСКА Гражданско дело № 20231110125438 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на глава осемнадесета, Раздел I, чл. 235 ГПК.

Образувано по предявени от Б. В. К. срещу Ю. Ц. А. и Т. П.а 3. искове с правно основание чл. 30, ал.3 ЗС и чл. 31, ал.2 ЗС.

Ищецът твърди, че с ответниците са съсобственици в недвижим имот, представляващ магазин на партерен етаж на сграда в [*****], с площ от 120 кв.м., състоящ се от дюкянско помещение, тоалетна, два клозета, заедно с избено помещение с площ от 85,40 кв.м. и заедно с прилежащи части от поземления имот, представляващ самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор съгласно КККР на [*****] при квоти за ищеца 34/120 идеални части, за ответника Ю. А. – 62/120 идеални части и за ответника Т. З. – 2/120 идеални части. Сочи, че ответниците са сключили договор за наем на недвижимия имот и получавали цялата част от наемната цена, поради което ѝ дължат припадащата ѝ се част от същата, която за периода **м. март 2020 г. – м. март 2021 г.** възлизала в размер на общо 6630 евро, а за периода **01.04.2021 г. 31.12.2021 г.** – в размер на 6120 евро. Твърди, че доколкото договорената от страна на ответниците наемна цена била значително по-ниска от средната пазарна, с нотариална покана връчена на ответниците на 05 и 06.07.2021 г., поканила ответниците да ѝ заплащат разликата на основание чл. 31, ал.2 ЗС. Твърди същата да възлиза на сумата в общ размер на 6800 евро за периода **01.08.2021 г. – 31.12.2021 г.**

Ответникът Ю. А. е заявила, че признава исковите по чл. 30, ал. 3 ЗС по основание и размер. Оспорва изпадането си в забава. Сочи, че поради отказ на ищеца от всякаква комуникация припадащата се част от наема за процесния недвижим имот е била депозирана по специална банкова сметка по чл. 39 ЗАДв на адв. И. И., като всички средства били налични и на разположение на ищеца.

Счита, че не е станала повод за предявяването на иска. Оспорва иска по чл. 31, ал.2 ЗС, като счита същия за напълно неоснователен.

Ответникът Т. П. З. е заявила, че не оспорва предявените срещу нея искове по чл. 30, ал.3 ЗС по основание и размер. Оспорва иска по чл. 31, ал.2 ЗС. Твърди, че поради пандемията пазарните условия са се променили, което е довело до спад на наемните цени, поради което е била договорена по-ниска наемна цена, която обаче е била съответна на пазарната към съответния момент. Твърди, че страните са съсобственици и в други имоти, които ищецът отдава под наем и получава наемната цена, поради което са правени множество опити за договаряне в т.ч. и за прихващане, каквото ищецът отказвал. Сочил, че дължимата на ищеца част от наема е депозирана по банкова сметка.

Софийски районен съд въз основа на съвкупна преценка на събраните в хода на производството доказателства, приема за установено следното от фактическа страна:

С доклада по делото съдът е обявил на страните, че безспорни и ненуждаещи се от доказване в производството са следните обстоятелства: че страните са съсобственици в посочения в исковата молба недвижим имот, както следва: магазин, находящ се на партерния етаж на сграда в [*****] с площ около 120 кв.м., състоящ се от дюкянско помещение, кухненско помещение, тоалетна, два клозета, заедно с избено помещение, разположено под лицевата част на магазина и сервизните части на същия с площ по предходен акт за собственост 85,40 кв.м., заснет като самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор [*****]V.

Установено по делото е, че с договор за наем на недвижим имот от 26.07.2019 г. ответниците, в качеството на собственици на общо 64/120 ид.ч. и наемодатели по договора, са отдали под наем процесния магазин с площ от около 120 кв.м. и прилежащото му мазе с площ 80 кв.м. на трето за спора лице ([*****]) при месечна наемна цена 3600 евро, платима по описания в договора начин от първо до пето число на текущия месец за същия, за срок от 5 години.

С анекс към договора за наем от 01.04.2020 г. е променен размерът на месечния наем на сумата от 15 евро на кв.м.

С анекс от 01.09.2020 г. към договор за наем размерът на месечния наем е определен на 10 евро на кв.м. или общо сума в размер на 1200 евро месечно, като е предвидено същият да е в сила до 31.12.2020 г.

С анекс от 31.10.2020 г. размерът на месечния наем е определен на 2400 евро.

Подписан е анекс към договора за наем на 21.12.2020 г. съгласно който за периода 01.01.2021 г. – 31.12.2021 г. месечният наем е определен в размер на 20 евро на кв.м.

С анекс към договора за наем от **01.04.2021 г.** размерът на месечния наем е променен на 2400 евро, считано от 01.04.2021 г., като е предвидено частта от намената цена, дължима на Г.Г.Д. да се превежда на адвокат И. И. по банкова сметка, посочена в анекса, тъй като същият е починал на **26.03.2020 г. и нямал наследници.**

С нотариална покана от **07.04.2021 г.**, изпратена чрез нотариус Л.А., ответниците са признали вземане на ищцата в размер на сумата 6630 евро за

периода 01.03.2020 г. – 31.03.2021 г. във връзка с отдаването под наем на имота на [*****]. Със същата ответниците са „напомнили“ на ищцата, че не следва да претендира това си вземане от наемателя.

С отговор на нотариална покана от 07.04.2021 г., изпратена чрез нотариус Л.А., наемателят [*****] е уведомил ищцата за позицията си, че К. не е страна по договора за наем, с оглед което и следва да насочи претенциите си за припадащата ѝ се част от наеманта цена, която наемателят заплаща, към мажоритарните собственици на имота, с които договорът е бил сключен.

С нотариална покана, връчена на ответниците на 05.07.2021 г. и на 06.07.2021 г. ищцата ги е уведомила, че намира условията, при които е изменен договорът за наем на процесния имот, за явно неизгодни, като счита, че средната месечна пазарна наемна цена за имота възлиза на сумата 7200 евро. Със същата ответниците са поканени **да ѝ заплащат разликата, заедно с лихва за забава по посочената в поканата банкова сметка.**

Следва да се посочи, че с молба, вх. № 2461/11.01.2023 г. ищцата в изпълнение на изискването на чл. 127, ал. 4 ГПК е посочила и банкова сметка в лева, на която е титуляр.

По искане на ищеца по делото е допуснато, изслушано и е прието заключението на съдебно-техническата и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице инж. Т.. Заключението си вещото лице е изготвило въз основа на наличната по делото документация и допълнителни проучвания, извършени за целите на експертизата. Извършен е бил оглед на търговската част на магазина, който се намира на пешеходната зона на [*****] в непосредствена близост до кръстовището с [*****]. Магазинът е завършен и е изцяло годен за експлоатация. Лицето му е изпълнено със стъклени витрини към [*****], вътре е със завършени настилки и окачен таван с гипскартон и монтирани осветителни тела тип „луна“. Функционира като магазин за модни аксесоари. Вещото лице не е открило вписани в Агенция по вписванията договори за наем към процесния период. За да определи средната пазарна наемна цена вещото лице Т. е използвало два метода – приходен метод и метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем. Направено е проучване на пазара, което е установило, че средната продажна цена за кв.м. за магазин в центъра на [*****] е в размер на 6714,36 лева, въз основа на която стойност е изведен и среден месечен наем. Вещото лице е посочило, че е взело предвид местоположението на имота, вида на сградата, годината на построяване и състоянието на имота. Приложени са коригиращи коефициенти – на незаетост и на разходи, коефициент за складово помещение без естествено осветление, коефициент на офертност. Средната пазарна наемна цена е определена по приходния метод и е посочено, че същата е в размер на 5900,11 лева на месец за периода 01.08.2021 г. – 31.12.2021 г. или в общ размер на сумата 29 500,54 лева за този период.

Прието е и повторното заключение на съдебно-техническата и оценителна експертиза, изготвена от вещото лице инж. З.. Същото съдът кредитира като обосновано, задълбочено и компетентно изготвено от специалист, притежаващ необходимите специални знания, за да отговори на поставените задачи. Вещото лице е извършило собствено проучване, направило е оглед на магазина и на прилежащото му складово помещение, съобщило е релевантни фактори за целите на извеждане на средната пазарна наемна цена, в т.ч. е съобразен и темпът на инфлацията спрямо датата на изготвяне на заключението, като са ползвани

данни от НСИ. Съгласно същото процесният имот е помещение с обществено предназначение „магазин“ с разположено в сутерена на сградата избено помещение. На първия етаж са разположени търговското помещение, кухненско помещение, тоалетна и два клозета. Подовата настилка е с мраморни плочи в търговското помещение и с гранитогрес в сутерена. Стените и таванът са покрити с латекс, по тавана са разположени вентилационни отвори и решетки на отоплителната инсталация и насочено осветление. Вертикалната комуникация между търговската част и сутерена се осъществява посредством стълба. Заключение е изготвено като вещото лице е приложило два подхода – приходен и сравнителен и методите за прилагането им. Отчетено е местоположението, градската инфраструктура в района, като са изследвани пазарни аналози с близки до процесния магазин качествени характеристики. Вещото лице е изчислило, че месечният пазарен наем възлиза на сумата 7100 лева към м.08.-09.2021 г., 7200 лева към м.10-11.2021 г. и 7300 лева към м.12.2021 г.

Заключението си вещото лице е пояснило по реда на чл. 200 ГПК в проведеното на 29.11.2023 г. открито съдебно заседание пред първоинстанционния съд. Съгласно поясненията използваните аналози са от интернет пространството, като същите са редуцирани с коефициент за адаптация, т.к. са с офертен характер, както и обявления на ЧСИ за продажба на сходни имоти. Цените са били коригирани с коефициенти, които отличават процесния имот от съпоставимите такива, които са за локация, условия, инфраструктура, фасада, изложение, годината, респ. периода, в който сградите са били построени.

Въпреки възраженията на страните срещу обосноваността и правилността на заключението на повторната експертиза, съдът намира, че следва да даде В. на същото и да ползва изводите на вещото лице за установяване на правнорелевантните за спора факти. В експертизата вещото лице З. обстойно е обяснила от какви критерии изхожда, за да обоснове заключението си, като съдът приема, че е отчела в най-висока степен конкретните особености на имота и е представила нагледно аналозите, които е ползвала, за да изчисли среден пазарен наем на имота за процесния период. За да кредитира заключението на вещото лице по повторната експертиза, съдът съобразява също и извънсъдебното признание на ответниците относно наемната цена, получавана за друг съсобствен техен търговски обект (на адрес: [*****], [*****] № 24), която възлизала на сумата **54,56 евро на кв. м.** (виж отговор на исковата молба, подаден от ответника З.). В тази връзка съдът приема, че определената от вещото лице З. средна месечна наемна цена за кв.м. търговска площ от процесния магазин в размер на 30,25 – 31,10 евро през процесния период не се явява нереалистична, необоснована и прекомерно завишена, както поддържат ответниците в хода на производството. Що се отнася до възраженията на ищеца, която от своя страна намира, че така определената от вещото лице средна месечна наемна пазарна цена е необосновано занижена, съдът следва да акцентира, че е видно от използваните от вещото лице пазарни аналози и направения анализ, че тези доводи на ищеца са неоснователни. В случая, изхождайки от критериите, заложили в съдебната практика по релевантните спорни въпроси, не бива да се забравя, че се търси именно средната пазарна наемна цена, т.е. на сравнение и изследване се подлагат различни ценови аналози, а не само и единствено онези с най-висока стойност, както се домогваше да установи ищецът чрез процесуалния си представител, заявявайки искане за допускане на трето (по същността си повторно) заключение

на съдебно-оценителна експертиза, която да даде заключение по същия въпрос само въз основа на два от анализите, посочени от адв. Д. (виж протокол от открито съдебно заседание на 29.11.2023 г. л. 73 от делото на СРС). Съдът държи сметка, че в случая и двете вещи лица не са открили достъпни според възможностите им данни за реално сключени в района договори за наем, а са използвали офертни цени и прилагайки съответните коефициенти са извели именно средномесечна пазарна наемна цена, която представлява усреднена стойност и служи за пазарен измерител, необходим за разрешаване на спорните между страните въпроси.

Що се отнася до исканията на ищеца като търговска площ да се оценява и избеното помещение към магазина съдът намира, че доколкото същото има статут на принадлежност и конкретно предназначение, а именно на складово помещение към магазина, достъпвано чрез от вътрешността на магазина, без достъп откъм лицето на сградата, без естествено осветление, то и същото не следва да се оценява като търговска площ. Същевременно от заключенията и на двете вещи лица става ясно, че при извеждането на средната пазарна наемна цена са съобразили наличието на това помещение, неговото предназначение на мазе/изба/склад, т.е. на принадлежност, както и неговата площ. Посочените от вещите лица средни пазарни цени включват в себе си тази характеристика на имота, с оглед което и заключенията в тази насока не са нито необосновани, нито непълни.

При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:

Съдът е сезиран с искове с правно основание чл. 30, ал. 3 ЗС и чл. 31, ал. 2 ЗС.

С доклада по делото, обявен за окончателен без възражения от страните, съдът е приел, че с оглед становищата на ответниците (поддържани вкл. и в депозираните по делото писмени защиты) всички факти от фактическия състав на вземанията на ищеца по чл. 30, ал.3 ЗС са безспорни, в т.ч. припадащата ѝ се част от получената от ответниците наемна цена за периода.

В тежест на ответниците по предявените срещу тях искове за припадащата се на ищцата част от получения доход от отдаване под наем на вещта, е да докажат, че са изпълнили задължението си за плащане на припадащата ѝ се част от наемната цена по случения от тях договор точно, вкл. и във времево направление, а с оглед твърденията в отговорите на исковата молба – да докажат, че процесните суми са внесени в банка по банкова сметка, открита на името на ищеца, като за последното обстоятелство на ответниците е указано, че не сочат доказателства.

Както се посочи и по-горе, с оглед становищата на ответниците и приетите по делото писмени доказателства, въз основа на които съдът приема, че исковете се явяват установени по основание и размер, не на последно място при съобразяване на извънсъдебните и съдебните признания на ответниците, тези искове са доказани и следва да бъдат изцяло уважени за признатите от ответниците размери.

По възраженията на ответниците, че ищцата злоупотребявала с правото си на иск, доколкото самата тя била длъжник по вземания, които ответниците имали към нея, произтичащи от отдаването под наем на други съсобствени техни имоти, съдът намира за необходимо да посочи следното:

Титулярът на едно субективно материално притезателно право е овластен от закона да предявява иск за същото, търсейки от съда защита и съдействие, след като не е получил изпълнение от насрещната страна доброволно и извънсъдебно, точно в количествено и темпорално отношение. Обстоятелството, че ответниците са титуляри на насрещни вземания и че страните не са постигнали разрешаване на споровете си доброволно извънсъдебно (и съдебно), не е предмет на настоящото производство. След като до приключване на съдебното дирене пред настоящата инстанция правният спор между страните е продължавал да съществува, съдът дължи да се произнесе с решение в рамките на предмета на конкретното дело въз основа на събраните по делото доказателства, преценявайки ги поотделно и в съвкупност по вътрешно убеждение. В действителност, в случая ответниците са предявили насрещни иски пред съда, пред който делото е било висящо. Насрещните иски не са били приети за съвместно разглеждане, били са отделени и по същите са били образувани отделни производства, с оглед което и насрещни вземания на страните не са били предмет на производството. Наведените в тази връзка доводи и искания от страна на ответниците чрез процесуалните им представители в постъпилите писмени защиты, че съдът не следва да уважава предявените иски, защото същите подлежали на прихващане с вземанията по насрещните иски, които се разглеждат в друго производство, не могат да бъдат споделени. Както се посочи вече - конкретиката на производство не овластява съда да извърши прихващане с насрещни вземания на ответниците, доколкото насрещни права не са предмет на настоящото дело. Правото на прихващане може да бъде упражнено от всяка от страните при наличието на ликвидност и изискуемост на вземанията, вкл. и извънсъдебно, но предявените иски не подлежат на отхвърляне по така изложените от ответниците доводи.

В обобщение исковите по чл. 30, ал. 3 ЗС следва да бъдат изцяло уважени за пълните предявени размери. Ответникът Ю. А. бъде осъдена да заплати на ищеца сумата **12 351, 56 евро с равностойност в лева 24 157,55 лева**, представляваща припадащата се част от получената от ответницата Ю. А. наемна цена за периода 01.03.2020 г. – 31.12.2021 г. според квотата на ищцата /34/120 ид.ч./ в съсобствения на страните недвижим имот, находящ се в [*****]. Ответникът Т. З. следва да бъде осъдена да заплати на ищцата сумата **398,44 евро с равностойност в лева 779,28 лева**, представляваща припадащата се част от получената от този ответник наемна цена за периода 01.03.2020 г. – 31.12.2021 г. според квотата на ищцата /34/120 ид.ч./ в съсобствения на страните недвижим имот.

По иска по чл. 31, ал. 2 ЗС в тежест на ищеца е да докаже, че от страна на ответниците, в качеството им на мажоритарни собственици е сключен договор за наем, който е противопоставим на ищеца и по който уговорената наемна цена е по-ниска от пазарната такава, размера на тази разлика и отправянето на писмена покана за заплащане на обезщетение за разликата между пазарната и уговорената наемна цена.

Неоснователно от страна на ответниците в писмените защиты, представени по делото, се поддържа, че съдът не е дал правилната квалификация на претенциите на ищцата, с които тя претендира от тях именно обезщетение за това, че в качеството им на собственици, притежаващи повече от половината от съсобствената вещ, са сключили договор за наем, който се явява неизгоден за съсобствениците, тъй като наемната цена е договорена под пазарната такава.

Следва да се припомни, че в мотивите на Тълкувателно решение № 7 от 2.11.2012 г. на ВКС по тълк. д. № 7/2012 г., ОСГК, е разгледана именно тази хипотеза: „По изключение обезщетение по чл. 31, ал. 2 ЗС може да се претендира само за разликата между уговорена наемна цена, съобразно сключения от ползващия имота съсобственик наемен договор и средната пазарна цена, когато първата е по-ниска.“. В този смисъл е и трайната съдебна практика на ВКС след постановяване на цитираното Тълкувателно решение, напр.: Решение № 179 от 23.07.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3104/2014 г., IV г. о., ГК, Решение № 106 от 19.08.2016 г. на ВКС по гр. д. № 4960/2015 г., I г. о., ГК и др.

В случая по делото е установено, че ответниците, в качеството им на съсобственици, притежаващи общо 64/120 ид.ч. от процесния имот, т.е. повече от половината от дяловете в същия, са сключили на 15.07.2019 г. договор за наем с трето лице със срок за 5 години. Последният се явява противопоставим на ищцата за срок от три години от сключването му или за периода до 15.07.2022 г. (арг. чл. 229 ЗЗД - в този случай мнозинството от съсобствениците извършва действие по обикновено управление). Ответниците не установяват праводателите на ищеца да са се съгласили с условията, при които договорът е сключен. Не са налице данни Г.Г.Д., за което лице не се спори, че е праводателят на ищеца, да е участвал при сключването на договора или по друг начин да е изразил съгласие с неговите условия. Установено е, че през процесния период 01.08.2021 г. – 31.12.2021 г. имотът е отдаван под наем от ответниците за сумата 2400 евро месечно или за сумата 12 000 евро за целия период. Съгласно заключението на вещото лице инж. З., за кредитирането на което съдът изложи мотиви по-напред в решението, средният пазарен наем за същия период е в размер на сумата 35 900 лева или 18 355,38 евро. Следователно разликата за периода възлиза на сумата 6 355,38 евро. Не е спорно, че ищцата притежава 34/120 ид.ч. от процесния магазин следователно и като общата сума 6 355,38 евро се раздели на 120, за да се получи каква е разликата за един кв.м. площ за периода, се получава резултат 52,96 евро за кв.м., която сума, умножена по притежаваните от ищцата дялове (34), дава резултат **1800,69 евро**. От същата спрямо съотношението на притежаваните от ответниците дялове в съсобствеността (62 към 2 или общо 64), Ю.А.Я. дължи **1744,42 евро с равностойност в лева 3411,79 лева**, а Т. З. дължи **56,27 евро с равностойност в лева 110,05 лева**. За разликите до пълните предявени размери от 6587,50 евро с легова равностойност 12 884,03 лева срещу ответника Ю. А. и от 212,50 евро с легова равностойност 415,61 лева, претендирани от ответника Т. З., искове са неоснователни и недоказани, с оглед което следва да се отхвърлят.

За пълнота на изложението и независимо, че аргументи за това съдът изложи по-напред в мотивите си, следва отново да се подчертае, че настоящият състав не намира основание да сподели доводите на ищеца, наведени чрез процесуалния му представител, и исканията на страната в тази насока складовата площ със статут на принадлежност (избено помещение) да се оценява като търговска площ при това по начин, който не е в съответствие с нито едно двете заключения, приети в производството. Не могат да бъдат възприети доводите на ищеца, че средната пазарна цена за процесния магазин възлиза на сумата между 12 151,46 лева и сумата 12 494,48 лева. Посочените стойности, доколкото надвишават значително изведената и от двете вещи лица средна пазарна наемна цена, не са обосновани и съдът, в настоящия си състав, не би могъл да постанови решение, съобразявайки тези изчисления.

Върху уважените главници по искане на ищеца следва да се присъди лихва за забава от предявяването на исковете до окончателното плащане като правоувеличаваща последица от основателността на исковете.

По разноските:

При този изход от спора право на присъждане на разноски възниква и за двете страни.

Неоснователно от страна на ответниците се поддържа, че не са станали повод за предявяването на исковете. Установено е в производството, че най-късно считано от м.07.2021 г., когато им е била връчена отправената до тях писмена покана, са им били предоставени банкови данни, с оглед което и съдът приема, че в този момент най-късно ответниците са изпаднали в забава за погасяване на задълженията си към ищеца, т.е. от този момент на сетне всякакви доводи за забава на кредитора са неоснователни. Отделно, въпреки указаната им доказателствена тежест, до приключване на съдебното дирене ответниците не са представили доказателства, че са предприели съответни действия, за да се освободят от забавата в плащането на задълженията, които имат към ищеца, предмет на настоящите претенции. Обстоятелството какви вземания имат ответниците към ищеца и на каква стойност са, е ирелевантно за приложението на разпоредбата на чл. 78, ал. 2 ГПК, доколкото при извършване на преценка дали да налице визираните предпоставки, съдът изследва поведението на ответника, а не това на ищеца. Дори съдът да беше приел и да беше разгледал насрещните икове на ответниците в рамките на същото производство, и същите да бяха основателни, то тогава всяка от страните в качеството си на ответник, ще е дала повод за предявяване на съответния иск срещу нея. Следователно и разноските за производството следва да бъдат разпределени по общите правила на чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК.

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК в полза на ищеца следва да се присъди сумата от **3371,60 лева** от общо сторени разноски 4530 лева за заплатена държавна такса, депозити за вещи лица и адвокатско възнаграждение в размер на 2000 лева съгласно приложения на л. 89 от делото на СГС договор за правна защита и съдействие, удостоверяващ заплащане в брой от ищеца на процесуалния му представител на сума в размер на посочената, а не на фигуриращата в списъка с разноски на страната (2400 лева). Същите следва да се възложат на ответниците съразмерно на правата им в съсобствения имот.

На чл. 78, ал. 3 ГПК ответникът Ю. А. има право на разноски за адвокатско възнаграждение в размер на **639,30 лева** от общо заплатени разноски 2500 лева, а ответникът Т. П. З. има право на разноски в размер на **127,86 лева** от общо 500 лева, заплатен на процесуалния ѝ представител адвокатски хонорар.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Ю. Ц. А.Я., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****], [*****], да заплати на Б. В. К., ЕГН *****, със съдебен адрес: [*****] [*****] сумите, както следва:

- на основание чл. 30, ал. 3 ЗС сумата **12 351, 56 евро** (с равностойност 24 157,55 лева), ведно със законната лихва от предявяване на иска (13.01.2022 г.) до окончателното плащане, представляваща припадащата се на Б. В. К. за периода

01.03.2020 г. – 31.12.2021 г. част от получената от Ю. А. наемна цена, заплатена по договор за наем на недвижим имот от 26.07.2019 г., изменен с Анекси от 01.04.2020 г., 01.09.2020 г., 31.10.2020 г., 21.12.2020 г. и от 01.04.2021 г., според квотата на Б. В. К. (34/120 ид.ч.) в съсобствения на страните недвижим имот, представляващ магазин на партерен етаж на сграда в [*****], с площ от 120 кв.м., състоящ се от дюкянско помещение, тоалетна, два клозета, заедно с избено помещение с площ от 85,40 кв.м., представляващ самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор съгласно КККР на [*****];

- на основание чл. 31, ал. 2 ЗС сумата **1744,42 евро** (с равностойност 3411,79 лева), ведно със законната лихва от предявяване на иска (13.01.2022 г.) до окончателното плащане, представляваща припадащото се на Б. В. К. за периода 01.08.2021 г. – 31.12.2021 г. обезщетение за отдаването от Ю. А. по договор за наем на недвижим имот от 26.07.2019 г., изменен с Анекси от 01.04.2020 г., 01.09.2020 г., 31.10.2020 г., 21.12.2020 г. и от 01.04.2021 г., на съсобствения на страните недвижим имот, представляващ магазин на партерен етаж на сграда в [*****], с площ от 120 кв.м., състоящ се от дюкянско помещение, тоалетна, два клозета, заедно с избено помещение с площ от 85,40 кв.м., представляващ самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор съгласно КККР на [*****], на цена под средната пазарна цена, като **ОТХВЪРЛЯ** този иск за разликата над уважения до пълния предявен размер от 6587,50 евро с равностойност 12 884,03 лева.

ОСЪЖДА Т. П. З., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], [*****], да заплати на Б. В. К., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****] [*****] [*****] сумите, както следва:

- на основание чл. 30, ал. 3 ЗС сумата **398,44 евро** (с равностойност 779,28 лева), ведно със законната лихва от предявяване на иска (13.01.2022 г.) до окончателното плащане, представляваща припадащата се на Б. В. К. за периода 01.03.2020 г. – 31.12.2021 г. част от получената от Т. П. З. наемна цена, заплатена по договор за наем на недвижим имот от 26.07.2019 г., изменен с Анекси от 01.04.2020 г., 01.09.2020 г., 31.10.2020 г., 21.12.2020 г. и от 01.04.2021 г., според квотата на Б. В. К. (34/120 ид.ч.) в съсобствения на страните недвижим имот, представляващ магазин на партерен етаж на сграда в [*****], с площ от 120 кв.м., състоящ се от дюкянско помещение, тоалетна, два клозета, заедно с избено помещение с площ от 85,40 кв.м., представляващ самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор съгласно КККР на [*****];

- на основание чл. 31, ал. 2 ЗС сумата **56,27 евро** (с равностойност 110,05 лева), ведно със законната лихва от предявяване на иска (13.01.2022 г.) до окончателното плащане, представляваща припадащото се на Б. В. К. за периода 01.08.2021 г. – 31.12.2021 г. обезщетение за отдаването от Т. П. З. по договор за наем на недвижим имот от 26.07.2019 г., изменен с Анекси от 01.04.2020 г., 01.09.2020 г., 31.10.2020 г., 21.12.2020 г. и от 01.04.2021 г., на съсобствения на страните недвижим имот, представляващ магазин на партерен етаж на сграда в [*****], с площ от 120 кв.м., състоящ се от дюкянско помещение, тоалетна, два клозета, заедно с избено помещение с площ от 85,40 кв.м., представляващ самостоятелен обект на правото на собственост с идентификатор съгласно КККР на [*****], на цена под средната пазарна цена, като **ОТХВЪРЛЯ** този иск за разликата над уважения до пълния предявен размер от 212,50 евро с равностойност 415,61 лева.

ОСЪЖДА Ю. Ц. А.Я., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], [*****] и Т. П. З., ЕГН [*****], със съдебен адрес: [*****], [*****], да

заплатят на Б. В. К., ЕГН *****, със съдебен адрес: [****] [****] [****] на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата **3371,60 лева**, представляваща разноси за първоинстанционното производство, разпределени, както следва: Ю. Ц. А.Я. – сумата 3266,24 лева, а Т. П. З. - сумата 105,36 лева.

ОСЪЖДА Б. В. К., ЕГН *****, със съдебен адрес: [****] [****] [****], да заплати на Ю. Ц. А.Я., ЕГН *****, със съдебен адрес: [****], [****], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата **639,30 лева**, представляваща разноси за първоинстанционното производство.

ОСЪЖДА Б. В. К., ЕГН *****, със съдебен адрес: [****] [****] [****], да заплати на Т. П. З., ЕГН *****, със съдебен адрес: [****], [****], на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата **127,86 лева**, представляваща разноси за първоинстанционното производство.

ПРИСЪДЕНИТЕ с решението **СУМИ** могат да бъдат заплатени по следната банкова сметка в лева на ищеца: [****] при [****], титуляр Б. В. К. .

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба, подадена до Софийски градски съд чрез Софийски районен съд, в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____