

РЕШЕНИЕ

№ 461

гр. Добрич, 15.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, VI СЪСТАВ в публично заседание на шестнадесети септември, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Соня Т. Дженкова

при участието на секретаря Геновева Ст. Димитрова
като разгледа докладваното от Соня Т. Дженкова Гражданско дело № 20213230101645 по описа за 2021 година

и за да се произнесе съобрази следното :

Постъпила е искова молба от "*****" ** с ЕИК: ***, със седалище и адрес на управление: гр.Д.ч, бул "*****" № **, представлявано от управителя К. И. П., чрез упълномощения адвокат, с която е предявен иск за опразване на наето помещение срещу Р. Р. К. с ЕГН: *****, с адрес: гр.Д., ж.к."*****", вх.**, ет.**, ап.19.

В исковата молба се излагат твърдения, че на ***. между "*****" *** и Р. Р. К. е сключен договор за наем. Ответникът, като наемател придобил основание за възмездното ползване на недвижим имот, представляващ жилище от три стаи, кухня, баня и тоалетна, входно антре, находящо се в гр.Д., жк"*****", бл..., вх..., ет..., ап.... Договорът е сключен със срок до **., но след изтичането му наемателят продължил да ползва имота със знанието и без противопоставянето на наемодателя. Първоначално договорения месечен наем е в размер на 150 лв., а по устна уговорка, от месец май ***. - в размер на 200 лв. За периода от 01.01.2020г. до 30.06.2020г. ответникът дължи сумата 1200 лв. наемна цена и 47,02 лв. разходи за консумирана вода в

периода от 11.03.2020г. до 12.05.2020г. По реда на чл.410 от ГПК Районен съд Добрич издал на ищеца Заповед за изпълнение на парично задължение № 562/06.07.2020г. за сумата 1247.02 лв., ведно със законната лихва върху нея, считано от датата на подаване на заявлението до окончателното изплащане. Въз основа на издадения изпълнителен лист срещу ответника е образувано изпълнително дело № 263/2020г. по описа на ЧСИ Н. Ж.. До момента сумата не е събрана.

Съгласно раздел II, точка 4 от договора, наемодателят може да го прекрати в случай, че наемателят дължи наем, месечна вноска за наем за предишен период неплатена консумация на ел.енергия и вода за не повече от един месец. С исковата молба ищецът, в качеството си на наемодател, прави изявление за отказ и прекратяване на сключения на 27.07.2015г. с ответника договор за наем като за това отправя едномесечно предизвестие. Отказът от договора се прави поради неизправността на наемателя. С исковата молба се претендира осъждане на ответника да предаде наетия имот.

В срока по чл.131 от ГПК ответницата Р. Р. К. депозира отговор, с който подробно излага финансови и здравословни причини за непогасяване на натрупаните задължения за наемни вноски и консумативи. Сочи се дълготрайни отношения и желание за продължаване на договорната обвързаност на страните. След като си намерила работа ответницата има намерение и възможност да заплати разсрочено задълженията по наемното отношение.

В открито съдебно заседание ищцовото дружество, представлявано от надлежно упълномощен адвокат поддържа исковата претенция. Изяснява по реда на чл.143 от ГПК, че страните са обвързани с договор за наем, сключен на ..., с уговорен срок до 31.12.2015г. Поради изтичане на срока и продължило ползване на имота договорът се трансформирал в безсрочен. Първоначалната наемна цена е размер 150 лева, в последствие се договорило от месец май 2019г. да се дължи сумата в размер на 200 лева. Ищцата приела и подписала от наемателя фактура за сумата от 200 лева наем за месец август 2019г. В периода от 01.01.2020г. до 30.06.2020г. е налице неизпълнение на задължението за наем и разходите за консумативите.

В открито съдебно заседание ответникът Р.К. оспорва да е подписала

договор за повишаване на цената тъй като не била съгласна с нея. След изтичане на договора ответницата продължила да ползва имота и да плаща наем в размер на 150 лева. Започнала да плаща по 200 лева, но прекъснала през 2020г., като за 2020г. заплатила наема само за един месец. Сочи финансови затруднения за погасяване на задълженията си.

Районният съд, след преценка на събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото е представен договор за наем от ..., сключен между "****" *** и Р. Р. К.. По силата на договора ответникът, като наемател придобил правото да ползва възмездно недвижим имот, представляващ жилище от три стаи, кухня, баня и тоалетна, входно антре, находящо се в гр.Д., жк"***", бл.***, вх.***, ет.***, ап.***. Договорът е сключен със срок до **. Договорения месечен наем е в размер на 150 лв.

Съгласно раздел II, точка 4 от договора, наемодателят може да го прекрати в случай, че наемателят дължи наем, месечна вноска за наем за предишен период неплатена консумация на ел.енергия и вода за не повече от един месец. С исковата молба ищецът, в качеството си на наемодател, прави изявление за отказ и прекратяване на сключения на ...г. с ответника договор за наем като за това отправя едномесечно предизвестие. Отказът от договора се прави поради неизправността на наемателя. С исковата молба се претендира осъждане на ответника да предаде наетия имот.

Не е спорно между страните обстоятелството, че след изтичането на срока на наемния договор наемателят продължил да ползва имота със знанието и без противопоставянето на наемодателя. По делото са представени фактура № 7930/29.07.2019г. и фактура № 8002/17.09.2019г., в които е осчетоводено плащане на наемна цена от наемателя в размер на 200 лева. Двете фактури са подписани от страните по сделката.

По реда на чл.410 от ГПК Районен съд Добрич издал на ищеца Заповед за изпълнение на парично задължение № 562/06.07.2020г. за сумата 1247.02 лв., ведно със законната лихва върху нея, считано от датата на подаване на заявлението до окончателното изплащане. Въз основа на издадения

изпълнителен лист срещу ответника е образувано изпълнително дело № 263/2020г. по описа на ЧСИ Н. Ж.

Добричкия районен съд, след преценка и анализ на доводите на страните, както и на събраните в хода на производството доказателства извежда следните правни изводи:

Предявеният иск е с правно основание чл. 233, ал.1, изр.1-во ЗЗД, вр.чл.87, ал.1 ЗЗД. Производството се развива по реда на глава 25 от ГПК- „Бързо производство”.

Правният спор е за неизпълнение на задължение на ответника да върне недвижимия имот, след като е прекратен наемния договор, каквито фактически твърдения ищецът е въвел с исковата молба. Исковата претенция, съобразно нейният предмет и правно основание, следва да се разгледа по реда и условията на „Бързото производство”, в хипотезата на чл. 310, т.2 ГПК.

Основателността на осъдителен иск с квалификация чл. 233, ал. 1, изр. 1, ЗЗД се обуславя от кумулативното наличие на предпоставките: валидно възникнало наемно правоотношение между страните, прекратяване на правоотношението и релевирано неизпълнение от наемателя на задължението да върне наетата вещ.

От писмените доказателства се установява, че наемното правоотношение е възникнало по срочен договор на наем, като срокът на същия изтекъл, но ползването продължило. Така, по арг. от чл.236 от Закона за задълженията и договорите. Налице е валидно облигационно отношение. Няма спор между страните по делото, че през 2015г. вещта е предадена на наемателя и че той упражнява фактическа власт върху нея и понастоящем. В договора е предвидена възможност за едностранното му прекратяване поради неплащане на наемна цена. Съгласно раздел II, точка 4 от договора, наемодателят може да го прекрати в случай, че наемателят дължи наем, месечна вноска за наем за предишен период неплатена консумация на ел.енергия и вода за не повече от един месец.

Относно наличието на прекратяване на договора поради неизпълнение на задължението на наемателя да заплати дължими наемни вноски и консумативи:

Безспорно, с оглед съвпадащите насрещни изявления на страните се установява, че действително г-жа Р.К. не е заплатила наема и консумативите за 2020г. с изключение на един месец.

С решение № 37/22.03.2011 г. по гр.дело № 920/2009 г. на ВКС, IV г.о. по [чл.290 ГПК](#) е прието, че [чл.87 ЗЗД](#) урежда общите правила за разваляне на двустранните договори. Тези правила са приложими, когато в особената част на ЗЗД не са уредени особени правила за различните договори и когато страните не са уговорили друг начин за развалянето. По общо правило двустранният договор се разваля поради неизпълнение по причина, за която длъжникът отговаря с едностранно изявление на кредитора. Изявлението трябва да съдържа подходящ срок за изпълнение, независимо от това дали падежът вече е настъпил или настъпва по силата на изявлението. Ако посоченият срок е подходящ ефектът на развалянето настъпва, ако длъжникът не изпълни до изтичането му, а ако изявлението не съдържа срок или срокът е недостатъчен, ефектът на развалянето настъпва ако длъжникът не изпълни до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок. Затова с исковата молба може да бъде развален всеки двустранен договор, независимо дали в нея е посочен подходящ срок за изпълнение, не е посочен никакъв срок, или посоченият срок е недостатъчен. Договорът се счита развален с исковата молба, ако длъжникът не изпълни в хода на производството по делото до изтичането на обективно подходящия с оглед на обстоятелствата срок.

Въпреки направените в открито съдебно заседание изявления от страна на ответника за реално желание за отпочване на разсрочено плащане на задълженията за минал период, по делото реално не се събраха доказателства за заплащане на задълженията, обосновавали правото на наемодателя да прекарит договора. Липсата на реално плащане от страна на ответника е отрицателен факт, поради което е достатъчно само ищецът да го твърди, доказването на обратното тежи върху ответника.

При горните доводи искът за освобождаване на наетите сгради подлежи на уважаване.

ОТНОСНО ТАКСИ И РАЗНОСКИ: На осн.чл.78 ал.1 от ГПК и с оглед

изхода от спора, основателно се явява искането на ищцовата страна за присъждане на сторените по делото съдебни разноски. Представени са доказателства за заплащане на разноски за ДТ в размер на 96лв. и доказателства за плащане на адвокатско възнаграждение в размер на 360лв. с ДДС. Така, ответникът следва да понесе и заплат на ищеца сторените разноски в общ размер на 456лв.

По изложените съображения, Добричкият районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА Р. Р. К. с ЕГН: *****, да предаде на "****" *** с ЕИК: ****, със седалище и адрес на управление: гр.Д*, бул "Д*" № , представлявано от управителя К. И. П., държането на наето помещение поради прекратяване на договора за наем от ...г., а именно АПАРТАМЕНТ с административен адрес гр.Д., жк"****", бл**, вх.**, ет.**, ап.**.

ОСЪЖДА Р. Р. К. с ЕГН: *****, от гр.Д., жк"..", бл..., вх..., ет., ап..., да заплати на "**** - КОМЕРС" ЕООД с **: **, със седалище и адрес на управление: гр.Д., бул "****" № ** сторените разноски в размер на 456лева.

Решението може да се обжалва пред Добрички окръжен съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____