

РЕШЕНИЕ

№ 1360

гр. С., 24.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 174 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА

при участието на секретаря НИЯ ИВ. РАЙЧИНОВА
като разгледа докладваното от РАДМИЛА ИВ. МИРАЗЧИЙСКА
Гражданско дело № 20221110141920 по описа за 2022 година

Предмет на делото са предявените от Т. И. К., ЕГН ***** срещу В. С. М. с ЕГН ***** и В. Ц. Ц. с ЕГН ***** искове с правно основание чл.30, ал.3 ЗС, вр. чл. 93 ЗС и чл.86 ЗЗД за осъждане на ответниците за заплатят на ищеца следните суми при условия на разделност: всяка една от тях- суми от по 1678 лв., представляващи доходите от наем за имота за периода от 16.10.2018 г. до 26.06.2020г., съответстваща на притежаваната от ищцата 8/36 ид.ч. от правото на собственост на отдавания съсобствен имот- Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес), ведно със законна лихва считано от 02.08.2022 г. до окончателното изплащане и всяка една от ответниците да заплати на ищцата сумата в размер на 357,50 лв., представляваща мораторна лихва за забава за периода от 26.06.2020 г. до 01.08.2022 г.

Предмет на делото е и предявеният от ищцата в условия на евентуалност иск по чл.31, ал.2 ЗС срещу двете ответници да и заплатят при условия на разделност, всяка една от тях, суми от по 1678лв., представляващи обезщетение за лишаване от правото и да използва имота Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес) за периода от 16.10.2018г. До 26.06.2020г., ведно със законна лихва считано от 02.08.2022 г. до окончателното изплащане и всяка една от ответниците да заплати на

ищцата сумата в размер на 357,50 лв., представляваща мораторна лихва за забава за периода от 26.06.2020 г. до 01.08.2022 г.

Ищцата основава претенциите си с твърденията, че в хода на производство по съдебна делба за имота става ясно, че има договор за наем, сключен от ответниците с дата 16.07.2018г. до 26.06.2020г., когато е съставен приемо-предавателен протокол във връзка с публична продажба, и имотът е вече собственост на трето за делото лице. Ищцата твърди, че ответниците не са й изплащали приспадащата ѝ се част от наема с оглед притежаваните от нея идеални части от правото на собственост върху съсобствения им имот.

В срока по чл.131, ал.1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника В. М., която оспорва иска като неоснователен.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника В. Ц., с който се оспорват предявените икове по основание и размер.

В открито съдебно заседание ищецът е увеличил иска срещу ответницата В. С. Ц. с още 1678 лв.

Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събраните по делото доказателства и съобрази разпоредбите на закона, намира следното от фактическа и правна страна:

Страните не спорят, че през периода от 16.10.2018 г. до 08.06.2020 г. са били съсобственици върху Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес), при квоти от 8/36 за ищцата, 13/36 за ответницата В. М. и 13/36 за ответницата В. Ц..

От приетия като писмено доказателство по делото договор за наем (л. 25 и 26) се установява, че на 16.07.2018 г. ответницата В. М. е отдала процесния имот под наем на трето лице – „(фирма)” ЕООД за наем в размер на 770 лв. месечно, съгласно чл. 2, т. 1 от договора, като съгласно чл. 3, т. 2 от договора плащането се извършва в брой на наемодателя или по банкова сметка с титуляр В. М..

Видно от приемо-предавателен протокол (л. 45 по делото) ответниците В. М. и В. Ц. са направили извънсъдебно признание, че в качеството си на съсобственици на повече от 50% идеални части от процесния имот са го отдали под наем на „(фирма)” ЕООД с договор за наем от 16.07.2018 г., както

и са предали владението върху процесния имот на 26.06.2020 г. на Иван Тонев Дудов, закупил процесния имот на публична продан.

Страните не спорят и от събраните по делото гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетеля Ч. М. се установява, че постановлението за възлагане на процесния имот е влязло в сила на 09.06.2020 г. При така установените факти съдът достига до правен извод, че страните по делото са били съсобственици на процесния имот при претендираните квоти до 09.06.2020 г., от която дата правото на собственост върху апартамента е придобито от трето за спора лице чрез осъществена публична продан.

За основателността на иска с правно основание **чл. 30, ал. 3 ЗС, вр. чл. 93 ЗС** ищецът при пълно и главно доказване следва да установи кумулативното наличие на следните юридически факти, че имотът е съсобствен при посочените квоти, че ответниците са реализирали ползи от процесния имот като са ги отдавали под наем през процесния период и размерът на ползите.

Съдът намира, че от приетия като писмено доказателство договор за наем и направените от ответниците извънсъдебни признания безспорно се установява, че процесният апартамент е отдаден под наем от последните на 16.07.2018 г. Според чл. 30, ал. 3 ЗС всеки съсобственик участва в ползите и тежестите на общата вещ съразмерно с частта си. От материалноправна гледна точка тази норма от една страна урежда субективното право на всеки един от съсобствениците да получава ползите от общата вещ съразмерно на своята идеална част, а от друга вмениява на същият съсобственик задължението да понася съобразно с частта си и тежестите на общата вещ. чл. 30, ал. 3, предл. 1 ЗС урежда иска за получаване на дял от ползите от общата вещ. Става въпрос за хипотеза, при която един или няколко от съсобствениците са получили плодовете от общата вещ, които се следват на всички съсобственици. Понятието "ползи от общата вещ" по смисъла на чл. 30, ал. 3 ЗС обхваща най-вече добивите от вещта по чл. 93 ЗС, т. е. всички облаги, които се получават пряко от общата вещ или по повод на нея без да се накърнява съществено нейната субстанция, вкл. гражданските плодове, т. е. доходите, които се получават по повод облигационни отношения, имащи за обект вещта – наем, аренда, лихва и т. н. Законът в чл. 30, ал. 3, предл. 1 ЗС не въвежда изискване за писмена покана за заплащане на ползите от общата

вещ, когато тези ползи се получават от един съсобственик изцяло или над неговите права. Добивите от общата вещ се дължат от момента на генериране на плода на общата вещ в условията на съсобственост върху последната. С разясненията на ТР 7/2012 г. се приема, че когато претенцията на неползващия съсобственик на общия имот касае искане за заплащане на припадаща се част от събирани граждански добиви /наем, аренда/ по реда на чл. 30, ал. 3 ЗС, то писменото поискване не е необходимо, след като се касае до възмездно предоставяне общата вещ за ползване на третото лице. От момента на получаване на доходите за ползване на имота от трето лице, в полза на съсобственика, неполучил припадащата се на дела му част, възниква вземането за тази част срещу съсобственика, събрал тези доходи, без необходимост от писмено поискване.

Съгласно чл. 4, ал. 1 от договора за наем същият е сключен за срок от една година, като в чл. 4, ал. 2 страните са се договорили, ако след изтичане на наемния срок, наемателят продължи да ползва наетата вещ със знанието и без противопоставянето на наемодателя, то договорът се счита за продължен като договор за наем за неопределен срок. От съвкупната преценка на доказателствения материал по делото, съдът намира, че ищецът при условията на пълно и главно доказване е установил, че през периода от 16.10.2018 г. до 09.06.2020 г. процесният имот е бил отдаден под наем от ответниците с оглед направените от тях извънсъдебни признания в приемо-предавателен протокол (л. 45 по делото) и договора за наем. Съдът намира, че ответниците е следвало да докажат своите възражения по делото, включително, че договорът за наем е бил прекратен след изтичане на едногодишния срок и не е бил продължен за неопределено време. По делото не е представен приемо-предавателен протокол за предаване на наетата вещ от наемателя а наемодателя. Съдът допусна събиране на гласни доказателствени средства чрез разпит на двама свидетели на ответниците при режим на довеждане, които последните не доведоха без да сочат уважителни причини. Поради изложеното съдът намира, че ответниците следва да понесат неблагоприятните последици от недоказване на датата на прекратяване на процесния договор за наем и следва да приеме, че същият е бил в сила за периода от 16.10.2018 г. до 09.06.2020 г. Съдът намира, че доколкото в чл.3, ал. 2 от договора за наем е уговорено наемната цена да се заплаща от наемателя на наемодателя в брой, като в договора единствено В. М. е

посочена като наемодател, или по банкова сметка с титуляр В. М., то СРС достига до еднозначен правен извод, че единствено ответницата В. М. е реализирала ползи от процесния имот под формата на граждански плодове и искът срещу ответницата В. Ц. Ц. следва да се отхвърли.

Относно последната предпоставка за уважаване на иска срещу ответницата В. М., а именно размера на ползите, то съдът намира, че от договора за наем се установява наемната цена, получавана от М. в размер на 770 лв. месечно. СРС намира за основателно възражението на ответницата, че от този размер следва да се намали с ДДС, което наемателят е удържал и внасял в държавата. По делото са представени доказателства, че през 2018 г. „(фирма)“ ЕООД авансово е удържал данък по чл. 43 от ЗДДФЛ на ответницата М. в размер на 346,50 лв. За 2019 г. и 2020 г. не са представени доказателства за авансово удържан данък, поради което съдът намира възражението за недоказано за периода от 01.01.2019 г. до 09.06.2020 г. По делото е представено доказателство за авансово удържан данък по чл. 43 от ЗДДФЛ на ответницата М. за 2018 г. от дружество „(фирма)“ АД без да е изяснено правното му значение и връзка с предмета на делото, поради което съдът намира същото за неотнормимо. При така установените факти съдът намира, че гражданските плодове от наемното правоотношение, реализирани от ответницата М. за периода до 31.12.2018 г., са в размер на 154 лв. месечно за ищцата с оглед притежаваните от последната идеални части от правото на собственост, а за периода от 01.01.2019 г. са в размер на 171,11 лв. месечно за ищцата с оглед притежаваните от последната идеални части от правото на собственост. Следователно за периода от 16.10.2018 г. до 09.06.2020 г. размерът на ползата за ищцата от процесния имот възлиза на **3344,96 лв.**, до която сума следва да се уважи главният иск срещу ответницата М., а за горницата да се отхвърли.

Доколкото съдът намира за основателен главния иск срещу ответницата М. не се сбъдва условието да разгледа предявения под евентуалност иск по чл. 31, ал. 2 от ЗС срещу нея.

Относно предявения под евентуалност иск с правно основание чл. 31, ал. 2 ЗС срещу ответницата Ц. съдът намира, че формално се е сбъднало правното основание да разгледа същия, доколкото отхвърля предявения иск с правно основание чл. 30, ал. 3 ЗС срещу ответницата Ц.. По иска с правно

основание чл. 31, ал. 3 ЗС в тежест на ищеца е да докаже, че имотът е съсобствен при посочените квоти, че вещта е използвана лично само от ответниците, че е поискал писмено обезщетение и размерът на обезщетението. Съдът намира, че съсобственика има право да претендира или наемната цена, съответстваща на неговата квота от процесния имот, или обезщетение за лишаване право на ползване. В случая ищцата е избрала главния иск да бъде по чл. 30, ал. 3 ЗС и макар той да е уважен само срещу другата ответница, която е получавала наемната цена за целия имот, то съдът намира, че ищцата няма право и на обезщетение за лишаване от право на ползване за същите идеални части от имота за същия период, доколкото би се стигнало до свръхобезщетяване. Поради изложеното съдът намира, че следва да отхвърли иска.

По иска с правно основание чл. 86 ЗЗД съдът с доклада е указал на ищеца, че е в негова доказателствена тежест да установи изпадането на ответницата в забава. По делото не се твърди и не се представят доказателства ищцата да е поканила ответницата да заплати приспадащите се на ищцата граждански плодове от процесния имот. По делото е представена нотариална покана, от която се установява, че ищцата е поканила ответниците да й предоставят ключове от процесния имот или обезщетение в размер на по 150 лв. месечно. Съдът намира, че наемната цена и обезщетението от лишаване на право на ползване са две различни правни възможности за ищцата и поканата за обезщетение не е аналогична на показана за приспадащата се част от наема, поради което не може да стигне до еднозначен правен извод, че ответницата М. е изпаднала в забава преди датата на депозиране на исковата молба. Поради изложеното искът за мораторна лихва следва да се отхвърли.

По разноските:

При този изход на правния спор право на разноски имат и двете страни по делото.

Ответникът М. дължи на ищцата сумата в размер на **1667,62** лв., представляваща съдебни разноски съобразно уважената част от исковете, списък по чл. 80 ГПК и представените доказателства.

Ищцата дължи на ответника М. сумата в размер на **99,25** лв., съобразно отхвърлената част от исковете, списък по чл. 80 ГПК и представените

доказателства.

Ищцата дължи на ответника **Ц.** сумата в размер на **468 лв.**, съобразно отхвърлената част от исковете, списък по чл. 80 ГПК и представените доказателства.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл. чл.30, ал.3 ЗС, вр. чл. 93 ЗС В. С. М. с ЕГН ***** да заплати на Т. И. К., ЕГН ***** сумата в размер на **3344,96 лв.**, представляващи доходите от наем за имота за периода от 16.10.2018 г. до 09.06.2020г., съответстваща на притежаваната от ищцата 8/36 ид.ч. от правото на собственост на отдавания съсобствен имот- Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес), ведно със законна лихва считано от 02.08.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, като

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. И. К., ЕГН ***** срещу В. С. М. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. чл.30, ал.3 ЗС, вр. чл. 93 ЗС В. С. М. с ЕГН ***** да заплати на Т. И. К., ЕГН ***** сумата в размер над **3344,96 лв. до пълния предявен размер**, представляващи доходите от наем за имота за периода от 16.10.2018 г. до 26.06.2020г., съответстваща на притежаваната от ищцата 8/36 ид.ч. от правото на собственост на отдавания съсобствен имот- Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес), ведно със законна лихва считано от 02.08.2022 г. до окончателното изплащане на сумата

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. И. К., ЕГН ***** срещу В. Ц. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. чл.30, ал.3 ЗС, вр. чл. 93 ЗС ответницата да заплати на Т. И. К., ЕГН ***** сумата в размер на **1678 лв.**, представляваща доходите от наем за имота за периода от 16.10.2018 г. до 26.06.2020г., съответстваща на притежаваната от ищцата 8/36 ид.ч. от правото на собственост на отдавания съсобствен имот- Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес), ведно със законна лихва считано от 02.08.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. И. К., ЕГН ***** срещу В. Ц. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. чл.31, ал.2 ЗС ответницата да заплати на Т. И. К., ЕГН ***** сумата в размер на **1678 лв.**, представляваща обезщетение за лишаване от право на ползване на имота за периода от 16.10.2018 г. до 26.06.2020г., съответстваща на притежаваната от ищцата 8/36 ид.ч. от правото на собственост на отдавания съсобствен имот-Апартамент №67 и идентификатор 68134.207.63.1.67, находящ се в гр.С., (адрес), ведно със законна лихва считано от 02.08.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

ОТХВЪРЛЯ предявения от Т. И. К., ЕГН ***** срещу В. С. М. с ЕГН ***** и В. Ц. Ц. с ЕГН ***** иск с правно основание чл. 86 ЗЗД ответниците да заплатят на ищцата сумата в размер на **357,50 лв.**, представляваща мораторна лихва за забава за периода от 26.06.2020 г. до 01.08.2022 г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК В. С. М. с ЕГН ***** да заплати на Т. И. К., ЕГН ***** сумата в размер на **1667,62 лв.**, представляваща съдебни разноси.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК Т. И. К., ЕГН ***** да заплати на В. С. М. с ЕГН ***** сумата в размер на **99,25 лв.**, представляваща съдебни разноси.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК Т. И. К., ЕГН ***** да заплати на В. Ц. Ц. с ЕГН ***** сумата в размер на **468 лв.**, представляваща съдебни разноси.

Решението може да бъде обжалвано с въззивна жалба пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____