

РЕШЕНИЕ

№ 19891

гр. София, 02.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 171 СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ГАБРИЕЛА Д. ЛАЗАРОВА

при участието на секретаря ПЕТЯ Н. НИКОЛОВА
като разгледа докладваното от ГАБРИЕЛА Д. ЛАЗАРОВА Гражданско дело № 20221110137198 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба от ЕС, находяща се в град, срещу М. Д. М., с която е предявен по реда на чл. 422 ГПК установителен иск с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК, вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД.

В исковата молба са изложени доводи, че на 18.05.1998 г. е сключен договор за наем между съсобствениците в сградата и ответника за отдаване под наем на общо помещение, находящо се в същата сграда за търговска дейност. Сочи се, че наемателят дълги години не е плащал дължимия наем, поради което му е отправена нотариална покана за прекратяване на сключения договор, която се твърди да му е връчена на 19.01.2021 г., но наетото помещение не е освободено. Съобразно изложеното е направено искане съдът да признае за установено, че ответникът следва да предаде на ищеца общото помещение, находящо се на адрес: град, Претендират се разноси.

В указания законоустановен срок по реда на чл. 131 ГПК от ответника е депозиран писмен отговор, в който са изложени доводи за неоснователност на предявения иск. Не оспорва, че ползва помещението, но счита, че ползването е правомерно – на основание договора за наем. Моли предявеният иск да бъде отхвърлен, като неоснователен.

Съдът, като обсъди доводите и възраженията на страните и събраните по делото доказателства, преценени поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявеният иск е допустим, като депозиран от лице, в полза на което е издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК в производството по ч. гр. д. № /.... г. по описа на Софийски районен съд, I Гражданско отделение, 171 състав, в срока по чл. 415, ал. 4 ГПК и при подадено в срока по чл. 414 ГПК възражение от длъжника в заповедното производство.

Съгласно чл. 236, ал. 1 ЗЗД, ако след изтичане на наемния срок използването на

вещта продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен *за неопределен срок*. В ал. 2 е посочено, че ако наемателят продължи ползуването въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор.

В конкретния случай от представения по делото договор за наем от 18.05.1998 г. /л. 8 и сл. от заповедното производство/, се установява, че същият е сключен за срок от две години – чл. 7, като е уговорена и възможност за продължаване на срока на договора, и касае процесния недвижим имот, а именно: общо помещение, находящо се на адрес: град София, ж.к. „Лозенец“, бул. „Свети Наум“ № 18.

По делото не се твърди и не установява към договора за наем да е сключено допълнително споразумение за неговото продължаване. Не се спори и се установява, обаче, че и към момента на приключване на устните състезания по делото, имотът се ползва от ответника. В този смисъл са събраните по делото показания на свидетелите К.Й.М. и Г.Р.А. /л. 77 и л. 78 от делото/, които съдят кредитира като логични, последователни и вътрешно непротиворечиви, които кореспондират и със заявеното от ответника в депозирания писмен отговор. В обобщение, съдът намира, че договорът е трансформиран от срочен такъв в безсрочен договор за наем.

По аргумент от чл. 238 ГПК, ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. По делото е представен заверен препис от нотариална покана от 08.01.2021 г. /л. 6 от заповедното производство/ от ищеца до ответника, в която е обективизирано изявление на ЕС, че прекратява сключения договор за наем поради неплащане на уговорената наемна цена и е направено искане ответникът да освободи наетото помещение в срок от седем дни, считано от датата на получаване на поканата. Видно от приложената по делото разписка за връчването ѝ /л. 7 от заповедното производство/, същата е връчвана лично на ответника на 19.01.2021 г. С оглед изложеното и на основание чл. 238 ЗЗД, съдът намира, че процесният договор за наем е прекратен с предизвестие от наемодателя, считано от 20.02.2021 г., на която датата наетото помещение е следвало да бъде освободено. За приложимостта на разпоредбата на чл. 238, ал. 1 ЗЗД – прекратяване на договор за наем с предизвестие, причините за прекратяването са ирелевантни, поради което настоящият съдебен състав намира, че не следва да обсъжда събраните по делото доказателства относно плащането на дължимите наемни вноски от наемателя към датата на депозиране на заявлението по чл. 410 ГПК. В тази връзка съдът съобрази и че не е сезиран с искане за осъждане на ответника за плащане на неплатени наемни вноски, а с твърдения за прекратен договор за наем с отправено предизвестие и направено съответно искане за предаване на същия от наемодателя.

В обобщение, по изложените аргументи, съдът намира, че предявеният по реда на чл. 422 ГПК положителен установителен иск с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД е основателен и следва да бъде уважен.

По разноските:

При този изход на спора право на разноски има ищеца, от който се претендират такива в размер на 80 лв. за платена държавна такса. Предвид изложеното, ответникът следва да бъде осъден да плати същите на ищеца. Искането за присъждане в полза на адв. Е. С. на адвокатско възнаграждение за исковото производство, на основание чл. 38, ал. 2, вр. чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗАДв., съдът намира за неоснователно, тъй като процесуалното представителство е договорено да се осъществи в хипотезата на чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗАДв., а настоящият съдебен състав на намира, че е обективно невъзможно адвокат да е роднина или близък на ЕС, включително последната да е юрист, каквито са възможните предвидени хипотези за оказване на безплатна правна помощ на твърдяното от процесуалния представител на ищеца правно основание. От ищеца се

претендират и разноси за заповедното производство, но такива не са присъдени с издадената заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК, като не е направено искане за допълване и/или изменение на същата в частта за разноските в предвидения в ГПК срок, поради което съдът намира, че не са налице основания за възлагане в тежест на ответника на разноси за заповедното производство.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА за установено по предявения по реда на чл. 422 ГПК положителен установителен иск с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, че М. Д. М., ЕГН *****, с адрес: град, следва да предаде на ЕС, находяща се в град, представлявана от управителя Д.Й.Г., следния недвижим имот: общо помещение, находящо се в сграда на адрес: град, предадено за ползване на ответника по силата на договор за наем от 18.05.1998 г., сключен между ищеца, в качеството на наемодател, и ответника, в качеството на наемател, прекратен от ищеца с предизвестие с нотариална покана връчена на ответника на 19.01.2021 г. чрез нотариус В.Г. за връщането на който недвижим имот е издадена заповед за изпълнение по реда на чл. 410 ГПК по ч. гр. д. №/..... г. по описа на Софийски районен съд, I Гражданско отделение, 171 състав.

ОСЪЖДА, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, М. Д. М., ЕГН *****, с адрес: град, да заплати на ЕС, находяща се в град, представлявана от управителя Д.Й.Г., разноси за исковото производство в общ размер на 80 лв., представляващи държавна такса.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____