

РЕШЕНИЕ

№ 5293

гр. София, 19.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ, в публично заседание на шестнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Ваня Н. Иванова
Виктория Недева

при участието на секретаря Донка М. Шулева
като разгледа докладваното от Любомир Василев Въззивно гражданско дело
№ 20231100508407 по описа за 2023 година

Производството е по чл.258 –чл.273 ГПК /въззивно обжалване/.

В. гр.д. №8407/2023 г по описа на СГС е образувано по въззивна жалба на „СД В.“ ООД гр.София ЕИК ***** срещу решение №4597 от 24.03.2023 г по гр.дело №33935/21 г на СРС , 118 състав ; с което въззивникът е осъден да заплати на основание чл.236 ал.2 ЗЗД на С. С. М. ЕГН ***** от гр.София сумата от 7392,89 лева обезщетение за ползване след прекратяване на договор за наем от 27.12.2013 г на поземлен имот с идентификатор №68134.1375.2068 /част от стар имот с идентификатор №68134.1375.1249/ в гр.София м.Северен парк ; за м.януари , май , юни и септември 2019 г ; за м.май 2020 г и за м.март и април 2021 г ; и сумата от 996 лева разноски пред СРС .

Въззивникът излага доводи за неправилност на решението на СРС . Не е редовно призован за о.с.з на 11.11.2022 г и не е имал възможност да представи доказателства . Въззивникът не владее имота , а за времето , през което имотът е бил ползван сумите са платени .

Въззиваемата страна не е подала писмен отговор на въззивната жалба . С молба от 12.10.2023 г счита същата за неоснователна .

Въззивната жалба е допустима. Решението на СРС е връчено на въззивника по него на 10.04.2023 г и е обжалвано в срок на 24.04.2023 г /по пощата/ .

Налице е правен интерес на въззивника за обжалване на решението на СРС .

След преценка на доводите в жалбата и доказателствата по делото, въззивният съд приема за

установено следното от фактическа и правна страна :

Във връзка с чл.269 ГПК настоящият съд извършва служебна проверка за нищожност и за недопустимост на съдебното решение в обжалваната част , като такива пороци в случая не се констатира . Относно доводите за неправилност съдът /принципно/ е ограничен до изложените във въззивната жалба изрични доводи , като може да приложи и императивна норма в хипотезата на т.1 от Тълкувателно решение №1 от 09.12.2013 г по тълк.дело №1/2013 г на ОСГТК на ВКС .

За да уважи иска **СРС е приел** , че между страните е подписан договор за наем от 27.12.2013 г за ½ идеална част от стар имот с идентификатор №68134.1375.1249 ; с пл.№1249 ; с площ от 2545 кв.м / в гр.София м.Северен парк , като срокът на договора е бил до 31.12.2014 г .

Договор за наем е бил подписан по твърдения на ищцата и с другия съсобственик .

Впоследствие стар имот с идентификатор №68134.1375.1249 е поделен и ищцата е станала индивидуален собственик на имот с идентификатор №68134.1375.2068 от 1249 кв.м.

Според СРС с нотариална покана връчена на ответника на 24.06.2015 г ищцата е прекратила договора за наем считано от 24.07.2015 г , но се твърди , че ответникът продължил да ползва имота . Според показанията на св.Е.С. ответникът не е върнал имота , но спрял да заплаща за ползването му . Съгласно представена по делото сметка ответникът платил сума за м.10.2020 г .

Според СРС размерът на наемоподобното обезщетение по чл.236 ал.2 ЗЗД трябва да се определи в размер на 7392,89 лева по реда на чл.162 ГПК – поне в размера на уговорения преди това наем и без да се вземат предвид повишението на пазарните наемни цени .

Решението на СРС е правилно , като мотивите му се споделят и от настоящия съд .

Основателността на иска по чл.236 ал.2 ЗЗД е в зависимост от наличието на следните предпоставки:

- 1/ между страните да е сключен договор за наем на процесния недвижим имот;
- 2/ договорът за наем да е прекратен ;
- 3/ наемателят да е продължил ползването на имота след противопоставянето на наемодателя респ. имотът да не се ползва от друго лице.

В такива случаи по силата на закона между страните възниква "квазинаемно" правоотношение, задължението за заплащане на наемна цена има обезщетителен, а не престационен характер, без това да лишава наемодателя от правото да иска овъзмездяване на действително претърпените вреди, ако докаже, че размерът им е по-висок от уговорения наем. **Обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем** и същото е съизмеримо със среднопазарната цена, ако ищецът докаже, че в периода, в който е бил лишен от ползването, тази цена е надвишавала по размер уговорения наем. Следователно средният пазарен наем на имота - предмет на прекратения наемен договор подлежи на изследване, когато обезщетението по чл. 236, ал. 2 ЗЗД се претендира в размер на средния пазарен наем, но не и когато заявената претенция за плащане на обезщетение за ползване на

имота след прекратяване на договора за наем е в размер на договорената наемна цена. В този смисъл са решение №54 от 11.07.2011 г по т.д.№377/10 г на ВКС , II ТО и решение №146 от 01.12.2010 г по т.д. № 934/2009 г. на ВКС, II ТО .

Неоснователни са твърденията на въззивника , че не е бил редовно призован за о.с.з пред СРС на 11.11.2022 г . Видно от отбелязване върху списъка въззивникът е бил призован чрез процесуалния му представител адв.Т. . Действително същият е посочил също върху списъка , че не е в състояние да се яви на 11.11.2022 г . По делото обаче не са представени доказателства , че наистина адв.Т. е бил възпрепятстван да се яви .

Законосъобразно първоинстанционният съд е приел за доказано , че ответникът е продължил ползването на имота и след прекратяване на договора с нотариалната покана счита от 24.07.2015 г. В този смисъл са показания на св.Е.С. , а също представена по делото сметка , според която ответникът е платил сума за м.10.2020 г .

Ответникът не е подал отговор на исковата молба , а доводите му , че е върнал имота на ищцата , съответно , че е платил процесните суми са недоказани , включително и пред настоящия съд .

Налага се изводът , че като е уважил исковете СРС е постановил правилно решение , което трябва да бъде потвърдено . С оглед изхода на делото въззивникът трябва да бъде осъден да заплати разноските на въззиваемата страна пред СГС /адвокатско възнаграждение/ .

Водим от горното , СЪДЪТ

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №4597 от 24.03.2023 г по гр.дело №33935/21 г на СРС , 118 състав .

ОСЪЖДА „СД В.“ ООД гр.София ЕИК ***** да заплати на С. С. М. ЕГН ***** от гр.София сумата от 1200 лева разноски пред СГС .

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____