

РЕШЕНИЕ

№ 474

гр., 09.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 165 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСИМИР В. СОТИРОВ

при участието на секретаря ДАЙАНА АНТ. АНТОВА
като разглежда докладваното от КРАСИМИР В. СОТИРОВ Гражданско дело
№ 20231110146469 по описа за 2023 година

РЕШИ:

РЕШЕНИЕ

№ ... / ...

09.01.2024 г., гр.....

В ИМЕТО НА НАРОДА

Софийски районен съд, 165 граждански състав, в открито заседание, проведено на двадесет и първи декември две хиляди двадесет и трета година, в следния състав:

Председател: Красимир Сотиров

при секретаря: Дайана Антова, като разглежда докладваното от съдия Красимир Сотиров гр.д. №46469 по описа за 2023г. на СРС, 165 състав, за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.233, ал.1 от ЗЗД.

Образувано е във връзка с постъпила в съда искова молба от наемодателя,

ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., ул. „.....“ №..... ет..... представлявано от- Управител, чрез адв.В. С. от САК, срещу наемателя, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., ж.к., представлявано от Д. А.- Управител, с която е предявен иск за предаване на държането на нает имот- офис помещение, поради забава в плащането на 2 бр. месечни наемни вноски, както и за ползване на наетия имот не по предназначението му, като се твърди прекратяване на правоотношението с връчена на ответника нотариална покана. Претендират се разноски.

В срок е постъпил отговор на искова молба от ответника, с който се оспорва предявеният иск като неоснователен, като се излагат аргументи във връзка с нарушено покривно покритие на имота, от което са настъпили вреди през м.06.2023г. по стоката на ответника, съхранявана в имота. Твърди се, че наемодателят е неизправната страна и липсва правна възможност да се прекрати предсрочно правоотношението, с краен срок до 01.03.2025г. Прави възражение за задържане на имота по чл.91 от ЗЗД до заплащане стойността на имуществено обезщетение чрез прихващане с наемната вноска.

Съдът, преценявайки събраните по делото доказателства и наведените доводи от страните, както и законовите разпоредби, относими към спора, намира предявения иск за основателен, поради следните съображения:

Приложен към исковата молба е препис на Договор за наем без дата, сключен между страните по делото, с предмет отдаване под наем на помещение- офис находящ се в гр....., ул., при месечен наем от 300 лв., платим на първо число на текущия месец. Не е представен приемо- предавателен протокол, изискуем съгласно договора. Наемното правоотношение е със срок на действие: 2 год., считано от 01.03.2023г.

Представена е нотариална покана до ответното дружество, връчена на 18.07.2023г. чрез Помощник- нотариус при Нотариус, рег. №..... в НК, район на действие: СРС, с който ищецът прекратява наемното правоотношение, поради незаплащане на наемните вноски за м.04.2023г.- м.06.2023г. и приканва наемателя незабавно да напусне наетия имот.

Приложен към отговора на искова молба е констативен протокол от 30.06.2023г. за увредена стока- конфекция на наемателя, като в открито съдебно заседание свидетелят, подписала представения констативен протокол, посочва, че на 25.06.2023г. помещението е било наводнено с около 30 см. вода, от което се уврежда стоката на наемателя, съхранявана в него.

С покана, връчена на ищеца на 04.08.2023г. чрез, рег. №..... в КЧСИ, район на действие: СГС, ответният наемател претендира заплащане на обезщетение от 50 000 лв., в 7-дневен срок от получаването ѝ, за компенсиране на претърпените вреди от наводнението в наетия търговски обект.

Представени са по делото извлечение за банкови транзакции за заплащането на наема, за периода: м.07.-м.11.2023г., както и разписки за заплащане на ел. енергия и ВиК услуги за наетия обект, за периода: м.04.2023г.- м.10.2023г.

Съдът достигна до следните правни изводи:

При прекратяване на наемното правоотношение наемателят има задължението да върне наетата от него вещ. Връщане на вещта по смисъла на чл.233, ал.1 от ЗЗД се изразява в предоставяне на държането ѝ от наемателя на наемодателя, като конкретните обстоятелства относно предаването се определят съобразно договора, вида на вещта и други фактори. Искът по чл.233, ал.1 от ЗЗД предполага да се докаже наличието на валидно сключен наемен договор, при който е предоставена от наемодателя вещта за ползване и надлежно прекратяване на облигаторната връзка. Активната и пасивна материалноправна легитимация на страните в това производство произтича от качествата им на наемодател и наемател по прекратено наемно правоотношение. С оглед облигационния характер на предявения иск принадлежността на правото на собственост е без значение за неговата основателност. При

предявен иск по реда на чл.233, ал.1 от ЗЗД въпросът за собствеността на вещта е ирелевантен.

В процесния случай се установява сключването на наемно правоотношение между страните, предаването на имота на наемателя, по което не е налице спор между страните и неговото прекратяване. По аргумент от противното от разпоредбата на чл.238 от ЗЗД, когато наемът е с уговорен срок не се допуска прекратяването му предсрочно с 1- месечно предизвестие, освен ако в договора е налице клауза в този смисъл. Възможността за едностранно прекратяване на договорната обвързаност е налице в случаите, когато е предвидено в закона или по уговорка в договора, с оглед диспозитивния характер на разпоредбата на чл.238 от ЗЗД. В процесния случай е налице уговорена възможност за това в чл.6.4 от Договора, съгласно която с 1- месечно писмено предизвестие всяка от страните може да прекрати правоотношението, при което неизправната страна дължи на изправната неустойка в размер на месечен наем, съгласно чл.7.1 от Договора. С оглед на горното с връчване на нотариалната покана на ответника на 18.07.2023г. наемното правоотношение следва да се счита за надлежно прекратено от наемодателя и съотв. наетият имот подлежи на освобождаване. Въпрос на последващо уреждане между страните е относно заплащането на договорната неустойка и за обезщетяване на наемателя за вредите от наводнението. Последното не може да бъде пречка за освобождаване на имота от наемателя след надлежното прекратяване от наемодателя на договора за наем. Ответникът не може надлежно и да се позовава на право на задържане по чл.91 от ЗЗД на наетия имот. Съгласно чл.91 от ЗЗД който има изискуемо вземане във връзка със запазване, поддържане, поправяне или подобрене на чужда движима вещ или за вреди, причинени от нея, има право да я задържи, докато бъде удовлетворен, освен ако е недобросъвестен. Когато предмет на задържането са стоки, кредиторът може да задържи такова количество от тях, колкото е потребно за удовлетворяване неговото вземане. Правото на задържане по чл.91 от ЗЗД се отнася само до движими вещи и не намира приложение в настоящата хипотеза. Уреждането на въпроса по с обезщетяване на наемателя от вредите от наводнението няма връзка със задължението му за връщане на наетия имот. С оглед на гореизложеното исковата претенция е основателна и наетият имот подлежи на освобождаването му от наемателя.

По разносните съдът се произнася с крайния за спора съдебен акт. Отговорността за разноси в гражданския процес се изразява в правото на страна, в чиято полза е решено делото да иска заплащане на направените от нея разноси, респ. в задължението на насрещната страна да ѝ ги заплати. В полза на ищеца следва да се присъди сумата от общо 1 644 лв., съобразно сторените съдебно- деловодни разноси от ищеца, за държавна такса от 144 лв. и сума от 1 500 лв.- адвокатско възнаграждение за производството, съгласно представен договор за правна защита и съдействие.

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ОСЪЖДА, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., ж.к.,

представявано от Д. А.- Управител, да предаде на, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., ул. „.....“ №..... ет..... представлявано от- Управител, държането на офис помещение находящо се в гр....., ж.к., ул., предадено на ответника от ищеца съгласно договор за наем.

ОСЪЖДА, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., ж.к., представлявано от Д. А.- Управител, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, да заплати на, ЕИК:....., със седалище и адрес на управление: гр....., ул. „.....“ №..... ет..... представлявано от- Управител, сума в размер общо на 1 644 /хиляда шестстотин четиридесет и четири/ лв., представляваща сторени съдебно- деловодни разноски.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Да се връчат преписи на страните, чрез процесуалните им представители.

Районен съдия:

Съдия при Софийски районен съд: _____