

РЕШЕНИЕ

№ 459

гр. Добрич, 08.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ДОБРИЧ, XIX СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и пети май през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Деница Б. Петкова

при участието на секретаря Геновева Ст. Димитрова
като разглежда докладваното от Деница Б. Петкова Гражданско дело № 20233230100507 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 310 и с. от ГПК - "Бързо производство":

Образувано е по повод искова молба на С. А. А. с ЕГН ***** от гр. В., ул. "****" №***, ет.***, ап.****, чрез процесуален представител адвокат В. Г., с която срещу К. С. И. с ЕГН ***** от гр. Д., ж.к. "****" бл.***, вх.***, ет.***, ап.*** е предявен иск по чл. 233, ал.1 от ЗЗД във вр. с чл.310, ал.1, т.2 от ГПК за осъждане на ответника да опразни и предаде на ищеца държането по отношение на нает имот, а именно: сграда със застроена площ от 225 кв.м. и идентификатор №*** по кадастралната карта на гр. Добрич, построена в поземлен имот с площ от 903 кв.м. и идентификатор №*** по кадастралната карта на гр. Добрич, намиращ се в гр. Д., ***

Исковата молба се основава на следните факти и обстоятелства: С неформален договор за наем от 30.06.2016г. ищецът предоставил за временно и възмездно ползване на ответника следния недвижим имот, а именно: сграда със застроена площ от 225 кв.м. и идентификатор №*** по кадастралната карта на гр. Д., построена в поземлен имот с площ от 903 кв.м. и идентификатор №*** по кадастралната карта на гр. Д., намиращ се в гр. Д., *** за срок от 2 години, срещу месечна наемна вноска от 300 лева. Срокът на договора е изтекъл на 30.06.2018г. Наемодателят многократно е канил ответника освободи имота, вкл. и чрез нотариална покана от 01.11.2021 Към датата на подаване на исковата молба въпреки многократните покани това не е сторено. По изложените съображения се настоява за уважаване на предявения иск. Претендират се сторените по делото разноски.

В срок ищецът представя писмени бележки, в които изразява становище

за основателност на предявения иск. Акцентираща, че твърдяното в исковата молба наемно правоотношение се установява от събраните по делото писмени доказателства.

В срока по чл. 131, ал. 1 от ГПК ответникът е представил писмен отговор, с който изразява становище за недопустимост и неоснователност на предявения иск и моли за отхвърлянето му. Твърди, че ищецът не е собственик на имота нито към датата на подаване на исковата молба, нито към 2016г. С. А. бил признат за собственик на основание давностно владение през 2021г., поради което към 2016г. не се легитимирал като такъв. Към настоящия момент ответникът е собственик на основание давностно владение, упражнявано в продължение на 13 години преди завеждане на делото. Оспорва се между страните да е сключван договор за наем с описаното в исковата молба съдържание, като се сочи, че по делото няма доказателства в тази посока. Пояснява се, че между страните се води гр. дело № 3250/2022г. по описа на ДРС, с което ответникът е предявил срещу С. А. А. следните искове: по чл.124 ал.1 от ГПК за признаването за установено в отношенията между страните, че С. А. А. не е собственик по силата на давностно владение на процесния имот; искане по чл.537 от ГПК за отмяна на издадения констативен нотариален акт за собственост върху недвижим имот №171, том II, рег. №3404, дело №263/2021 г. на нотариус с рег. №177 в регистъра на Нотариалната камара.

В срок представя писмени бележки, с които поддържа становището си за неоснователност на иска. Счита, че по делото не са събрани доказателства, установяващи сключването на договор за наем с описаното в исковата молба съдържание.

Добричкия районен съд, като прецени доказателствата по делото и доводите на страните, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание иск по чл. 233, ал.1 от ЗЗД във вр. с чл.310, ал.1, т.2 от ГПК за осъждане на ответника да опразни и предаде на ищеца държането по отношение на нает имот, а именно сграда със застроена площ от 225 кв.м. и идентификатор №7*** по кадастралната карта на гр. Д., построена в поземлен имот с площ от 903 кв.м. и идентификатор №*** по кадастралната карта на гр. Д., намиращ се в гр. Д., ***.

За да бъде уважен искът по чл.233 ал.1 от ЗЗД е необходимо ищецът, на основание чл. 154, ал.1 от ГПК, да докаже при условията на пълно и главно доказване твърденията си за сключен договор за наем за процесния имот, факта на предаване на процесния имот на наемателя, прекратяването на договора, както и че имота продължава да се ползва от ответника.

Възраженията на ответника за собствеността на имота не следва да бъдат разглеждани. Настоящото производство касае единствено опразняване на наети помещения. Съгласно чл. 314, ал.3 от ГПК по искове за опразняване на наети и заети за послужване помещения не се допускат възражения за собственост и за извършени подобрения в имота. Поради тези съображения съдът е оставил искането на ответника производството по настоящото гр. дело № 507/2023г. по описа на ДРС да бъде спряно на осн чл. 229, ал.1, т. от

ГПК до приключване с влязъл в сила съдебен акт на производството по гр. дело № 3250/2022г. по описа на ДРС.

Съдът е отделил като безспорно /с протоколно определение от 18.05.2023г./ обстоятелството, че ответникът ползва процесния имот.

В производството са събрани гласни доказателствени средства чрез разпита на водените от ищеца свидетели: Г. В. А. и К. Д. С. /и двамата без дела и родство със страните/.

Свид. А. споделя, че познава страните. През 2004г. ищецът му отдал под наем помещение, което ползва и до настоящия момент за автосервиз и което е на адрес ***, където се намират бивши сгради на ***. Пояснява, че в двора има още едно помещение, което се ползва от ответника И.. Знае, че от 1998г. С. А. стопанисва процесния имот. От страните знае, че К. И. и С. А. имат някакви отношения, с вързани с плащане на наем. Споделя, че през 2004г. съседното помещение не се е ползвало. Впоследствие дошъл Б. /свидетелят няма спомен за фамилията му/, който ползвал съседния имот до 2013г. След като Б. освободил помещението, ключът за него останал в свидетеля, за да може ако се появят желаещи наематели, той да им го покаже.

Споделя, че може би от 2014г. - 2015г. ответникът и лице на име К. ползвали съседния имот. Отначало К. и К. работели заедно, впоследствие в помещението останал само К.. От ищеца разбрал, че ответникът спрял да му плаща преди около 3-4 години. К. му споделил, че според него не С., а някакъв чужденец е собственик на имота. Свидетелят разказва, че е чул разговор по телефона, в който ищецът попитал ответника дали няма да му плаща. Заявява, че няма информация за конкретния размер на наема.

Свид. С. споделя, че познава ищеца от около 20 г., а ответника – от около 10г. През 2014г. заедно с Б. наел помещение на С. А., намиращо се до месокомбината в гр. Д. След това ползвал имота заедно с ответника. Отказал се и в имота останал само К., който гледал коне и до настоящия момент. Ответникът плащал наем за помещението. Знае, че страните си направили договор за наем за около 250-300 лева. От около 1 г. ответникът не плащал.

Изслушани са и показанията на водените от ответника свидетели – Д. Г. Д. и М. Р. Д. /без дела и родство със страните/.

Свид. Д. споделя, че познава само ответника, но не и ищеца. От около 10 г. К. И. стопанисвал помещение в гр. Д. в близост до ***, където гледал коне. Свидетелят заявява, че не знае дали имотът е на ответника или дали плаща наем на някога. Уточнява, че колкото и пъти да е ходил в помещението, освен К. не е виждал друг човек. Знае, че първоначално К. /не уточнява фамилия/ и ответникът са ползвали имота заедно.

Свид. И. споделя, че познава и двете страни, а ответникът гледал коне в помещение в края на града от около 5-6 г. Заявява, че не знае този имот да е на ищеца, а К. И. да му плаща наем. Споделя, че не знае и кой е собственик на имота.

Съдът цени показанията на свидетелите на основание чл. 172 от ГПК, намирайки ги последователни и житейски логични. По делото не се установяват данни за пряка заинтересованост на свидетелите от изхода на правния спор. Показанията им са обективни и възпроизвеждат техни преките

възприятия досежно правнорелевантни за правния спор, предмет на делото, обстоятелства, поради което следва да бъдат ценени като достоверни. Всички свидетели споделят, че процесният имот се ползва от К. И. /обстоятелство, което е отделено като безспорно в настоящото производство/.

Претендираното от ищеца право за връщане на недвижимата вещ се основава на учредено облигационно правоотношение между страните на 30.06.2016г. по устен, неформален договор за наем, което се подкрепя от събраните гласни доказателства на водените от него свидетели, чиито показания се базират на лични и непосредствени впечатления и в които се съдържа информацията относно правнорелевантните спрямо конкретния казус обстоятелства - наличие на наемно правоотношение между страните. Както беше по-сочено по-горе, показанията на водените от ответника свидетели също се явяват достоверни и следва да се кредитират, но същите установяват единствено безспорния между страните факт, че спорният имот се ползва от ответника. В показанията на тази група свидетели не се съдържат данни относно основанията, на което ответникът ползва имота.

Така възприетите гласни доказателства съответстват и на приетото по делото Уведомление с изх. № 23520-1/11.05.2023г., издадено от ТД на НАП – офис Варна /л. 52 от делото/, което следва да се приеме като косвено доказателство, създаващо индиция за съществуването на описаното в исковата молба облигационно правоотношение. В посоченото уведомление е удостоверено, че в подадена от ищеца декларация по чл. 50 от ЗДДФЛ за 2016г. е отразено, че същият е декларирал доход от наем в размер на 3000 лв. Макар в уведомлението да не е отразен имотът, във връзка с който ищецът е реализирал доходи, то ответникът не е оспорил, че същото се отнася до гореописаното помещение.

Следващият, налагащ се от анализа на доказателствата, извод е, че ответникът ползва имота без правно основание, тъй като той не установи наличието на друго основание, което да може да обоснове държането му.

Според настоящият съдебен състав, договорът за наем е валидно прекратен преди депозиране на исковата молба чрез изпращане на нотариална покана с рег. № 3546, т. 1, акт 151 от 28.10.2021г. на нотариус с рег. № 177 в НК, обективизираща предизвестие за прекратяване, получена лично от ответника на 01.11.2021г. /л. 4 от делото/. Дори и предизвестията от 28.10.2021г. да не е произвело правния си ефект, следва да бъде отбелязано, че при иск за предаване държането на наети вещи или имоти по чл.233 ал.1 от ЗЗД, преписът от исковата молба, връчен на страната, може да бъде разглеждан и като предизвестие по чл.238 от ЗЗД и при тази хипотеза, след изтичането на 1-месечния срок в рамките на съдебното производство биха настъпили предпоставките на чл.233, ал.1 от ЗЗД за предаване държането на наетия имот.

Други доказателства и възражения от значение за правния спор не са ангажирани, а необсъдените такива съдът намира за неотносими.

С оглед гореизложеното се налага извода, че ответникът държи имота без правно основание, доколкото договорът за наем е прекратен и той дължи връщането му.

Съобразявайки изложеното, съдът счита, че предявеният иск за връщане на имота /опразване на помещенията/, на осн. чл.233, ал.1, изр.1-во от ЗЗД е доказан по основание и следва да бъде уважен.

Предвид изхода на спора и направеното искане за присъждане на разноски, съдът намира, че на ищеца се следват разноски в размер на 144 лв. - държавна такса и 1000 лв. – заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Добричкия районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА, на основание 233, ал.1, пр.1 от ЗЗД, **К. С. И.** с ЕГН ***** от гр. Д., ж.к.“****“ бл.***, вх.***, ет.***, ап.*** **ДА ОПРАЗНИ И ПРЕДАДЕ** на **С. А. А.** с ЕГН ***** от гр. В., ул.“****“ №***, ет.***, а п . * * * , **ДЪРЖАНЕТО** на **недвижим имот**, предмет на прекратен неформален договор за наем между тях, сключен на 30.06.2016г. , а именно:сграда със застроена площ от 225 кв.м. и идентификатор №*** по кадастралната карта на гр. Д., построена в поземлен имот с площ от 903 кв.м. и **идентификатор №***** по кадастралната карта на гр. Д., намиращ се в гр. Д., ***

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.1 от ГПК, **К. С. И.** с ЕГН ***** от гр. Д., ж.к.“****“ бл.***, вх.***, ет.***, ап.*** да заплати на **С. А. А.** с ЕГН ***** от гр. В., ул.“****“ №***, ет.***, ап.****, разноските по делото, както следва: **144 лв.** - държавна такса и **1000 лв.** – заплатено адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Добричкия окръжен съд в двуседмичен срок, който тече от датата на обявяването му - 08.08.2023 г., на основание чл.315, ал. 2 от КТ.

Съдия при Районен съд – Добрич: _____