

# РЕШЕНИЕ

№ 4294

гр. С., 11.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 153 СЪСТАВ**, в публично заседание на двадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: НИКОЛАЙ Н. ЧАКЪРОВ

при участието на секретаря НЕЛИ М. ШАРКОВА  
като разгледа докладваното от НИКОЛАЙ Н. ЧАКЪРОВ Гражданско дело № 20231110107437 по описа за 2023 година

Предявен е иск по чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД за установяване съществуването на вземане в размер на 375,00 лв., представляваща неплатени наеми по неформален договор за наем на паркомясто за периода от 15.07.2022 г. до 30.09.2022 г., ведно със законна лихва за период от 03.11.2022 г., за която сума е издадена заповед за изпълнение по ч. гр. д. № 59 824/2022 г. на СРС, 153 състав, съединен при условията на евентуалност с осъдителни искове по чл. 236, ал. 2 ЗЗД, респективно чл. 59, ал. 1 ЗЗД за същата сума, както и по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата 14,57 лв. обезщетение за забава за периода от 30.09.2022 г. до 10.02.2023 г.

Ишците твърдят, че са сключили устен договор за наем с ответника за временно и възмездно ползване на собственото им паркомясто при наемна цена от 150 лв. месечно, като ответникът е преустановил плащането на наемните вноски считано от 15.07.2022 г. В тази връзка ответниците изпратили нотариална покана на ответника, с която го поканили да освободи имота, считано от 30.09.2022 г., както и в срок до 30.09.2022 г. да заплати наемите за периода 15.07.2022 г. – 30.09.2022 г. в размер на 375 лв. Ответникът получил поканата и считано от 30.09.2022 г. освободил имота, но не заплатил наемните вноски.

Ответникът не е подал отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК. Във възражението по чл. 414, ал. 2 ГПК оспорва да е сключвал писмен договор за наем с ишците по отношение на процесното паркомясто.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и въз основа на събраните

по делото доказателства, намира следното:

По делото е представен нотариален акт от 11.12.2009 г. по дело № ... на нотариус Н.Л., с който ищецът Л. Х. И. е закупил подземно паркомясто 2 от четвърта паркинг зона в жилищна сграда – бл. в гр. С...

Представено е пълномощно от 10.01.2022 г., с което ищите Л. Х. И. и Н. В. И. са упълномощили сина си Д. Л. И. да извършва всякакви действия на управление на подземно паркомясто 2, включително като води преговори за отдаване под наем на имота и сключва такива договори от тяхно име.

Представена е и нотариална покана, с която ищите Л. Х. И. и Н. В. И. канят ответника Б. А. Б. да преустанови, считано от 30.09.2022 г., ползването на собственото им подземно паркомясто 2 поради системно неплащане на месечния наем, както и да им заплати до 30.09.2022 г. дължимия за периода 15.07.2022 г. – 30.09.2022 г. наем в общ размер на 375 лв. Поканата е получена лично от ответника на 19.09.2022 г.

Посочените писмени доказателства не са оспорени от ответника.

По делото е разпитан като свидетел Д. Л. И., който посочва, че е бил упълномощен от своите родители Л. Х. И. и Н. В. И. да отдаде под наем процесното паркомясто, тъй като той живее на адреса в гр. С., а те живеят в гр. В.. За целта обявил, че паркомястото се отдава под наем в групата на блока в социалната мрежа, след което с него се свързал ответникът Б.. Уговорили се за наемна цена в размер на 150 лв., която да се плаща от наемателя в началото на всеки месец. Ответникът започнал да ползва паркомястото в средата на месец април 2022 г., но поради неплащане на наема до него била изпратена нотариална покана да върне държането на паркомястото и да заплати остатъка от дължимия наем за минал период. След получаване на поканата ответникът освободил паркомястото без обаче да заплати дължимия наем за три месеца.

По делото е разпитан и свидетелят М.К.М. в качеството ѝ на живуща и касиер на етажната собственост в бл. на ул. .. в гр. С.. Свидетелят посочва, че познава както Д. Л. И. и неговите родители, така и Б. Б., който е бил етажнен собственик на адреса към исковия период. Потвърждава, че Б. е ползвал като наемател процесното паркомясто на ищите в периода от месец април до месец септември 2022 г., където е паркирал лек автомобил Б.. От ноември месец 2022 г. ответникът е напуснал адреса, като е продал апартамента в кооперацията.

По делото е изслушана и приета съдебнооценителна експертиза, съгласно която средният месечен пазарен наем за подземно паркомясто в района на квартал „М.“ през втората половина на 2022 г. е бил 150 лв. Общата наемна цена за периода 15.07.2022 г. – 30.09.2022 г. е 375 лв.

При тези данни по делото съдът намира следното от правна страна:

С договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати

определена цена /чл. 228 ЗЗД/. От това определение на закона се извеждат основните характеристики на договора за наем, а именно – двустранно задължаващ, типичен, консенсуален, каузален, кумутативен и неформален договор на управление. Писмена форма за действителност не е предвидена в закона, с оглед на което не е задължителна. Договорът се счита за сключен с постигане на съгласие между страните, като основанието му е ползването на определена вещ /движима или недвижима/. Обемът и размерът на задълженията на страните са определени при сключването на наемния договор. Наемодателят има задължението да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползуването, за което е наета /чл. 230, ал. 1 ЗЗД/, а наемателят е длъжен да си служи с вещта за определеното в договора ползуване, а при липса на такова - съгласно предназначението ѝ, както и да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползуването на вещта /чл. 232 ЗЗД/.

По делото се установява, че Д. Л. И., като пълномощник на ищците, е отправил предложение по чл. 13 ЗЗД до неопределен кръг лица за сключване на договор с предмет – отдаване под наем на подземно паркомясто 2 от четвърта паркинг зона в жилищна сграда – бл.. в гр. С.., на цена от 150 лв. месечно, която да се заплаща в началото на всеки месец. Тази оферта била приета от ответника Б. Б.. Съдът кредитира тези показания на свидетеля Д. Л. И. при спазване на разпоредбата на чл. 172 ГПК, като същите съответстват изцяло на представените по делото и неоспорени от ответника писмени доказателства, както и на показанията на другия свидетел. Договорът се смята сключен в момента, в който приемането достигне у предложителя /чл. 14 ЗЗД/. Следователно с приемането на офертата между страните по делото е бил сключен договор за наем на подземно паркомясто 2 от четвърта паркинг зона в жилищна сграда – бл.. в гр. С... Наемателят Б. Б. се е задължил да заплаща на наемодателите Л. И. и Н. И., чрез упълномощения представител, месечен наем в размер на 150 лв.

По делото се установява, както от показанията на разпитаните свидетели, така и от получената от ответника нотариална покана, че наемодателите са изпълнили основното си задължение по договора, като са предали на ответника на 15.04.2022 г. ползването на паркомястото и са осигурили това право до момента на едностранното прекратяване на договора на 30.09.2022 г. Следователно за ответника е възникнало задължение да заплаща уговорената наемна цена за срока на договора, която съответства на средния пазарен наем за периода съгласно заключението на експертизата. Ответникът не доказва да е изпълнил това свое задължение по договора, включително за исковия период, въпреки разпределената от съда доказателствена тежест. Това налага уважаване на иска. На ищците следва да се присъди и законна лихва върху главницата от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното и заплащане.

Предвид уважаване на главния установителен иск, не следва да се

разглеждат съединените при условията на еветуалност осъдителни искове, поради несбъждане на условието за това.

При този изход на спора в полза на ищците на основание чл. 78, ал. 1 ГПК следва да се присъдят разноси в общ размер на 310 лв. за държавни такси и депозит за вещо лице в исковото производство и 325 лв. за държавна такса и адвокатско възнаграждение в заповедното производство.

В исковото производство ищците са представлявани от адвокат Г. Г. безплатно на основание чл. 38, ал. 1, т. 3 ЗАдв., видно от договор за правна защита и съдействие от 07.02.2023 г., с оглед на което на адвокат Г. Г. следва да се присъди на основание чл. 38, ал. 2 ЗАдв. вр. чл. 78, ал. 1 ГПК адвокатско възнаграждение в размер на 480 лв.

Въз основа на гореизложеното, съдът

## **РЕШИ:**

**ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО** на основание чл. 422, ал. 1 ГПК, че Б. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* дължи разделно/поравно на Л. Х. И., ЕГН \*\*\*\*\* и Н. В. И., ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД сумата 375 лв., неплатени наеми по неформален договор за наем на подземно паркомясто 2 от четвърта паркинг зона в жилищна сграда – бл. в гр. С., за периода от 15.07.2022 г. до 30.09.2022 г., ведно със законна лихва за период от 03.11.2022 г. до окончателното изплащане на сумата, за която е издадена заповед за изпълнение по ч. гр. д. № 59 824/2022 г. на СРС, 153 състав.

**ОСЪЖДА** Б. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на Л. Х. И., ЕГН \*\*\*\*\* и Н. В. И., ЕГН \*\*\*\*\* на основание чл. 78, ал. 1 ГПК разноси в общ размер на 310 лв. за държавни такси и депозит за вещо лице в исковото производство и 325 лв. за държавна такса и адвокатско възнаграждение в заповедното производство.

**ОСЪЖДА** Б. А. Б., ЕГН \*\*\*\*\* да заплати на адвокат Г. Г. от САК, личен № \*\*\*\*\*, гр. С., ул. „Е., на основание чл. 38, ал. 2 ЗАдв. вр. чл. 78, ал. 1 ГПК адвокатско възнаграждение в размер на 480 лв. за исковото производство.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийския градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_