

# РЕШЕНИЕ

№ 21091

гр. София, 20.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 82 СЪСТАВ**, в публично заседание на дванадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: А.И.И

при участието на секретаря К.Д.Н.

като разгледа докладваното от А.И.И Гражданско дело № 20231110100777 по описа за 2023 година

К. Д. И. е предявила срещу ..., район „О.“ осъдителни иски с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 2 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД. Ищцата твърди, че на 02.11.2018 г. е сключила с ответника Договор за наем № РОБ18-ДГ66-77, по силата на който ответникът е предоставил за ползване общински жилищен имот, съгласно Заповед за настаняване № РОБ18-РД09-267/07.09.2018 г., находящ се в гр. София, бул. „...“ № ..., ет. 7, ап. 2. Посочва, че при приемането на фактическото държане имотът се намирал в състояние, което не било годно за обитаване и се нуждаел от основен ремонт. Уточнява, че ел. мрежа в стаята била изкъртена, нямало врата, подовата настилка била балатум, а стените и тавана били на замазка. Сочи, че останалите стаи – кухня и баня, също били за основен ремонт, като в протокола, подписан от страните, било описано, че състоянието на имота е „неизползваемо“. На 15.03.2021 г. служители на ответника отнели владението на ищцата върху процесния апартамент с доводи, че е налице принудително изпълнение на предварително изпълнение на Заповед № РОБ21 – РД09-4/08.01.2021 г. по чл. 65 ЗОС за изземване на недвижим имот – частна общинска собственост. В протокола, съставен от служителите, било подробно описано в какво състояние се намирал имотът към този момент, като видно от двата протокола – по приемане и изземване, разликата в състоянието на жилището била голяма. Ищцата сочи, че е извършила ремонти на жилището, значително завишаващи неговата стойност, поради което с прекратяване на договора за наем ответникът неоснователно се обогатил. С тези доводи отправя искане към съда за осъждане на ответника да ☐ заплати сумата от 10 000 лева, представляваща извършен основен ремонт на общинското жилище, ведно със законната лихва от 06.01.2023 г. до окончателното изплащане, както и сумата от 1838,89 лева, представляваща обезщетение за забава за периода 15.03.2021 г. - 05.01.2023 г.

В срока по чл. 131 ГПК ответникът оспорва предявените искове като неоснователни. Оспорва, че е налице разлика в стойността на имота при приемането му от ищцата и при предаването му след изземване. Оспорва твърдението на ищцата, че при приемането на имота същият е бил непригоден за живеене и не е имал електричество и вода. Оспорва размера на извършения от ищцата ремонт.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, приема за установено от фактическа страна следното:

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че К. Д. И. и ..., район „О.“ на 02.11.2018 г. са сключили договор за наем за предоставяне за ползване под наем съгласно Заповед за настаняване № РОБ18-РД09-267/07.09.2018 г. на общински жилищен имот с адрес: гр. София, бул. „...“ № ....., ет. 7, ап. 2.

В Предавателно-приемателен протокол от 27.11.2018 г. е описано състоянието на жилището при предаване на фактическата власт върху него на ищцата: антре 2.5 кв. м - изключително лошо състояние, нуждае се от основен ремонт; стая 27.55 кв. м - напукани и опушени стени, изкъртена ел. инсталация, прекъснати радиатори, нуждае се от основен ремонт, за да бъде годна за живеене; кухня - 4.70 кв. м - непригодна за използване, нефункционираща водопроводна и ел. мрежа, нуждае се от основен ремонт; балкон - 4.75 кв. м - остъклено пространство, нуждае се от ремонт; баня - 2.3 кв. м - нуждае се от основен ремонт, счупена тоалетна чиния и мивка, без смесителна батерия.

В Протокол за изземване на недвижим имот – частна общинска собственост от 15.03.2021 г. е посочено: входна врата - метална със секретна брава и шпионка; входно антре - ламинат по пода, стени и таван латекс, ел. табло, 2 бр. ел. ключове, 1 бр. двойна осветителна ел. крушка, нишата затворена с два броя дървени вратички; баня, PVC врата, под теракот, стени фаянс до 2.20 м, над тях таван пръскана мазилка, моноблок, умивалник с батерия, душ-батерия, линеен сифон, оформена душ-кабина чрез алуминиево-стъклена преграда с плъзгащи се панели, огледало на никелирани държачи, не е монтиран вентилатор на отдушника; стая - интериорна врата към еднопространственото помещение, стая с кухненски бокс, под ламинат, 9 бр. ел. контакта, 2 бр. ел. ключове, 3 бр. розетки за ел. инсталация, 3 бр. ел. крушки, стени и тавани латекс, PVC прозоречна дограма, PVC врата двукрила с излаз на балкона, ниши затворени с 4 бр. дървени вратички, водопроводът и каналът на тапа, подменени са два броя водомери; балкон - тип лоджия - остъклен с PVC дограма, под мозайка, стени латекс, частична каменна облицовка.

Представен е Договор за присъединяване към разпределителната ел. мрежа от 08.03.2019 г., сключен между ищцата и „...“ АД, за процесния апартамент.

Прието е заключение на съдебно-техническа експертиза, което посочва следните СМР, извършени в апартамент: входна врата + брава, под ламинат доставка и монтаж, гипсова шпакловка - стени и тавани, латекс по стени и тавани + материали, PVC дограма стая, интериорна врата + монтаж, PVC врата + монтаж, ел. инсталация + ел. табло, ВиК разводка, теракот баня, фаянс, моноблок - доставка и монтаж, умивалник - доставка и

монтаж, Батерия мивка + монтаж, Душ батерия + монтаж, Параван, пръскана мазилка в банята, измазване и боядисване на балкон, присъединяване към ел. разпределително дружество + 20% ДДС, ел. ключове и контакти - доставка и монтаж, доставка и монтаж огледало баня, доставка и монтаж + пломбиране водомери за топла и студена вода, изхвърляне + изнасяне строителни отпадъци до депо, чиято обща стойност към момента на извършването им е в размер на 9045,79 лева.

Събрани са гласни доказателствени средства чрез разпит на свид. ...., който сочи, че многократно е посещавал имота на бул. „Мария Луиза“ .... и е помагал с ремонта на апартамента, който бил невъзможно да се обитава. При първото му посещение в началото на 01.2019 г. състоянието му било изключително лошо: без ток, без вода, абсолютно негоден за обитаване, входна врата от ламарина с рамка на винкел, тоалетната била невъзможна за употреба, казанчето било счупено, стаята нямала покритие, била на балатум, имало следи от наводнение, по тавана имало петна, отделните помещения били без врати, освен входната и балконската, електрическата инсталация не функционирала, била изкъртена, минавали щрангове, но вода не била пусната. Токът бил прекаран индивидуално с кабел, минаващ през апартамента през външния коридор и слизащ до кота нула, където е ел. таблото, защото нямало вътрешна инсталация. Вътре било пълно с боклуци. В банята нямало плочки, душ, батерия, всичко било изкъртено, тоалетното казанче било счупено и не можело да се ползва. Ремонтните дейности в апартамента започнали през 2019 г. и продължили около година.

При тази фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:

Съгласно чл. 232, ал. 2 ЗЗД наемателят е длъжен да плаща разходите, свързани с ползуването на вещта. Според чл. 230, ал. 1 и 2 ЗЗД ако не е уговорено друго, наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползуването, за което е наета. Ако вещта не е предадена в надлежно състояние, наемателят може да иска обезщетение във всички случаи. За да е основателна претенцията на наемателя по чл. 232, ал. 2, пр. 3, вр. чл. 230 ЗЗД, в негова тежест е да установи съществуването на наемно правоотношение между страните, състоянието на имота при приемането му, състоянието на имота след изземването от служители на ответника, размерът на извършените от ищцата ремонти.

По делото е установено, че страните са сключили Договор за наем № РОБ18-ДГ66-7702.11.2018 г. За изпълнението на задължението на наемодателя по чл. 230, ал.1 ЗЗД да предостави вещта в състояние, отговарящо на ползуването, за което е наета, меродавно е състоянието на жилищния имот към момента на предоставянето му на ищцата. Видно от Предавателно-приемателен протокол от 27.11.2018 г. и събраните гласни доказателства по делото, състоянието на жилището е било такова, че то не е могло да бъде ползвано по предназначение, а именно не е било годно за обитаване. Няма данни ищцата да е поискала и получила съгласието на собственика – наемодател разрешение за извършените ремонти. Същите са били осъществени, защото са били нужни с оглед възможността за ползване на имота по предназначение като жилище, доколкото не е било възможно да се живее в имота, без същият да бъде приведен във вид, годен за обитаването му. ... не е предприела действия за привеждане на апартамента във вид, подходящ за живеене, с което не е изпълнила

задължението си по чл. 230, ал. 2 ЗЗД. По силата на изричната разпоредба на чл. 230, ал. 2 ЗЗД при неизпълнение на това задължение от наемодателя, наемателят може да иска обезщетение във всички случаи. В конкретния случай като е поела разходите за привеждане на апартамента в надлежно за обитаването му жилищно състояние, ищцата има право на разходите, които е сторила за това. Практика на съдилищата е в насока да се присъждат на наемателя сторените разходи в случаите, в които подобренията са направени без съгласие на наемодателя, но са извършени с единствената цел имотът да се приведе в състояние, годно за ползването, за което е нает. Всички извършени ремонти в апартамента имат такъв характер. Всички посочени от експертизата СМР са били наложителни с оглед ползването на апартамента като жилище, годно за живеене. Поради това ответникът, въпреки че не е давал съгласието си за извършване на конкретните ремонти, дължи обезщетение на наемателя, който ги е извършил за своя сметка. Размерът на осъществените СМР се определя от заключението на СТЕ и възлиза на 9045,79 лева.

Следователно искът по чл. 232, ал. 2, пр. 3, вр. чл. 230 ЗЗД е доказан и следва да бъде уважен до този размер.

Ищцата е претендирала и мораторна лихва върху процесната сума в размер на 1838,89 лева за периода 15.03.2021 г. - 05.01.2023 г. Начислена върху уважената част от главница, сумата за мораторна лихва, изчислена с помощта на ел. калкулатор на НАП, е в размер на ....65,34 лева, до който размер предявеният акцесорен иск по чл. 86, ал. 1 ЗЗД следва да бъде уважен.

При този изход на спора право на разноски имат и двете страни. Ищцата има право на разноски на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, като е сторила следните разноски: 473,55 лева - държавна такса, 300 лева – депозит за експертиза и 950 – адвокатско възнаграждение, от които следва да ☐ бъдат присъдени 1559,36 лева съразмерно с уважената част от предявените искове. Ответникът има право на разноски на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, като е претендирал 996 лева – адвокатско възнаграждение, от което следва да му бъдат присъдени 94,87 лева съразмерно с уважената част от предявените искове. Определени по компенсация разноски се дължат на ищцата в размер на 1464,49 лева.

Воден от горното, Софийски районен съд, 82 състав

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** ..., район „О.“, БУЛСТАТ ....., да заплати на К. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 232, ал. 2, пр. 3, вр. чл. 230 ЗЗД сумата от 9045,79 лева, представляваща заплатените разходи за ремонт на общински жилищен имот, предоставен за ползване съгласно Заповед за настаняване № РОБ18-РД09-267/07.09.2018 г., находящ се в гр. София, бул. „...“ № ....., ет. 7, ап. 2 и на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата от ....65,34 лева, представляваща обезщетение за забава за периода 15.03.2021 г. - 05.01.2023 г., като **ОТХВЪРЛЯ** исковете над сумата от 9045,79 лева до пълния претендиран размер от 10000 лева и над сумата от ....65,34 лева до пълния претендиран размер 1838,89 лева.

**ОСЪЖДА** ..., район „О.“, БУЛСТАТ .... , да заплати на К. Д. И., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 1464,49 лева – разноси по делото.

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

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