

РЕШЕНИЕ

№ 2506

гр. София, 20.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Г СЪСТАВ, в публично заседание на девети март през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Татяна Димитрова

Членове: Димитър Ковачев
ЛЮБОМИР ИЛ. ИГНАТОВ

при участието на секретаря Алина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Татяна Димитрова Въззивно гражданско дело
№ 20211100512518 по описа за 2021 година

Производство по реда на чл. 258 – чл. 273 ГПК.

Обжалва се решение на първоинстанционния съд от 30. 03. 2021 год., с което са уважени претенции по чл. 230 ал. 2 т. 3 вр. чл. 88 ал. 1 и чл. 92 ЗЗД за три суми по 300 лева.

Въззивната на ответника жалба от 29. 04. 2021 год. е в срока по чл. 259 ал. 1 ГПК, като се оспорва решението като неправилно, незаконосъобразно и се иска отмяната му като такова и постановяване на ново, с което да се отхвърлят претенциите изцяло. Депозиран е отговор в срока по чл. 263 ал. 1 ГПК на 07. 10. 2021 год.

Постановено е разпореждане на съда по чл. 267 ГПК от 21. 10. 2021 год. по насрочване на делото в открито съдебно заседание, с което е констатирано, че не са заявени доказателствени от страните искания.

С искова молба от 19. 02. 2018 год. Р. Х. Ц. е предявил против Ц. Е. Е. иск с правно основание чл. 79 ЗЗД за сумата 900 лева.

Съдът е дал правилна правна квалификация на обективно съединените искове по чл. 230 ал. 2 пр. 3 вр. чл. 88 ал. 1 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД.

Събраните по делото писмени доказателства удостоверяват приетата за установена фактическа обстановка от районния съдия, поради което се препраща към мотивите на решението му с оглед правната възможност по чл. 272 ГПК.

Няма спор между страните, че са сключили договор за наем на 06. 08. 2017 год. за предоставяне на недвижим имот за възмездно ползване срещу заплащане на месечен наем в размер на 300 лева, които са платими до 5 число на текущия месец.

Ответникът не спори, че е получил 600 лева при сключване на договора, съставляваща депозит и наем за един месец.

Ищецът от своя страна не оспорва, че след сключване на договора наетия недвижим имот му е предоставен за ползване, както и че е имал достъп до имота на 07. 08. 2017 год., когато посетил помещението и установил наличие на миризма от комин.

Свидетелските показания са косвени и се преценяват съвместно с останалите по делото доказателства, като не им противоречат.

От прокурорска преписка на СРП по сигнал на ищеца, е видно, че е непредоставен достъп на нает имот.

Ответникът признава факти, като този, че на 06. 08. 2018 год. е сключен договор за наем, на същата дата е предоставен на ищеца за ползване, като два дни след това ищецът я уведомил че се отказва от договора, а на 09. 08. 2018 год. ответникът сменил бравата на вратата, с цел да ограничи достъпа на ищеца до наетата стая.

Според правната уредба на ЗЗД - Ако не е уговорено друго, наемодателят е длъжен да предаде вещта в състояние, което отговаря на ползването, за което е наета.

Ако вещта не е предадена в надлежно състояние, наемателят може да иска поправянето ѝ или съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи.

Наемодателят не отговаря за недостатъците на наетата вещ, които наемателят е знаел или при обикновено внимание е могъл да узнае при сключването на договора, освен ако недостатъците са опасни за неговото здраве или за здравето на лицата от неговото домакинство.

Установява се по делото от приетите неоспорени по надлежен ред по ГПК доказателства, че ищецът е уведомил незабавно наемодателя за наличие на миризма на комин, което съставлява пречка за него да ползва стаята по предназначение, поради което е направил изявление до на срещната страна за прекратяване на договора. Ответникът не е предприел действия за отстраняване на проблема, като още на следващия ден сменила бравата на дворната врата, за да ограничи достъпа на наемателя до наетия недвижим имот.

По наемния договор ищецът е изправна страна – изпълнил е задълженията си по договора, плащайки наемна цена за един месец и депозит.

Ако вещта не е предадена в надлежно състояние, наемателят може да иска поправянето ѝ или съразмерно намаление на наемната цена или да развали договора, както и да иска обезщетение във всички случаи. В случая е налице хипотеза на чл. 230 ал. 2 ЗЗД - разваляне на наемния договор. Смяната на бравата от страна на ответника на 08. 08. 2018 год. води до извод, който е правилно изведен от районния съдия, че е заявил воля за прекратяване на

договора за наем, преустановил е изпълнението му и е възпрепятствал достъпа на ищеца до стаята, за която е получил депозита и наемната цена.

Въззивният съдебен състав, в съгласие с районния съдия, намира, че ответникът едностранно е прекратил договора без предизвестие, при наличие на изпълнение в цялост на задълженията по него от страна на ищеца наемател.

Според чл. 88 ЗЗД - Развалянето има обратно действие освен при договорите за продължително или периодично изпълнение. Кредиторът има право на обезщетение за вредите от неизпълнението на договора.

Развалянето на договори, които подлежат на вписване, не засяга правата, придобити от трети лица преди вписване на исковата молба.

Всеки който е получил нещо по наемния договор е длъжен да го върне поради обратното действие на развалянето на договора за наем. Ответникът не спори, че е получил 600 лева при сключване на самия договор за наем, от които 300 лева наем за един месец и 300 лева депозит, които дължи да върне на ищеца наемател поради установено неизпълнение на нейните задължения като наемодател по договора за предоставяне на достъп до помещението на ищеца и с разваляне на договора за наем едностранно.

Исковите са основателни и следва като доказани по основание и по размер да бъдат изцяло уважени.

При неспазване на срока за предизвестие поне 30 дни от която и да е страна виновната страна дължи на другата страна неустойка в размер на 1 месечен наем, какъвто е процесният случай. Следователно и искът с правна квалификация чл. 92 ЗЗД е доказан по основание и размер и е основателен, вследствие на което следва да се уважи изцяло.

В резултат на уважаване на исковата молба, на ищеца са присъдени правилно разноски по делото.

Решението е постановено с издържани мотиви, обосновано е, в съответствие с приложимия материален закон и при липса на нарушения на процесуални правила. Правилно е приложена задължителна съдебна практика.

В правомощията на въззивния съд е да се произнесе служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси той е ограничен от посоченото в жалбата. Това е регламентът на чл. 269 ГПК. При прилагане на същия, настоящият съдебен състав намира решението валидно, допустимо и правилно. След обсъждане на доводите на страните и преценка на събраните по делото доказателства, съдът намира, че решението е валидно, като постановено от надлежен орган, функциониращ в надлежен състав в пределите на правораздавателната власт на съда, изготвено е в писмена форма и е подписано, същото се явява и допустимо, като постановено по предявен от ищеца допустим иск, при наличието на положителните процесуални предпоставки и отсъствието на процесуалните пречки за съществуване и надлежно упражняване на правото на иск.

Съдът се е произнесъл по отправеното искане за защита и в рамките на представената му от

закона власт да разреши правния спор.

При това положение, решението на районния съдия следва да бъде потвърдено като правилно и законосъобразно.

При този изход на делото на въззивника и при претендиране разноси не се следват и не се присъждат – жалбата не се уважава, защото е неоснователна, откъдето и акцесорните ѝ последици са без уважение.

На ищеца следват се разноси в размер на 300 лева, като размерът не е възразен от насрещната страна да е прекомерен.

По изложените мотиви, Софийският градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение на първоинстанционния съд от 30. 03. 2021 год., постановено по гр. д. № 11776/2018 год. на СРС I ГО 47 състав.

ОСЪЖДА Ц. Е. Е. ЕГН ***** да заплати на Р. Х. Ц. ЕГН ***** разноси по делото на основание чл. 78 ГПК в размер на 300 лева.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на касационно обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____