

РЕШЕНИЕ

№ 1754

гр. София, 25.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-14 СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети март през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Маргарита Апостолова

при участието на секретаря КРАСИМИРА Б. Г.А
като разгледа докладваното от Маргарита Апостолова Гражданско дело № 20231100114294 по описа за 2023 година

Производството е по реда на глава двадесет и пета, чл.310, т.2 от ГПК.

Образувано е по предявен от С. Л. Л. срещу „М.С“ЕООД иск, с правна квалификация **чл. 233, ал. 1 от ЗЗД**, с който се претендира ответникът да опразни и предаде на ищцата фактическата власт върху недвижим имот, с адрес гр. София, район „Лозенец“, ул. ****, **магазин 3**, подробно описан в исковата молба.

Релевират се доводи, че ищцата е собственик на ½ идеална част от недвижим имот, представляващ ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, с административен адрес ул. ****, в Административно - жилищна сграда с офиси, жилища, магазини и подземни гаражи, представляващ МАГАЗИН № 3 на две нива, находящ се на сутерен 1, кота -3,00 метра и на партерен етаж, кота -0,45, с разгъната застроена площ от 238.54 кв.м., от които тераса-двор с площ 47.96 кв.м. и складово помещение с площ от 35.02 кв.м., състоящ се на ниво партер от: търговска площ, санитарен възел, вътрешно стълбище и тераса-двор, а на ниво сутерен 1 от складово помещение, при съседни на ниво партер: бул. „Джеймс Баучер“, калкан и двор, стълбищна клетка, входно фойе - офиси, платформа и ул. „Голо Бърдо“ и съседни на ниво сутерен 1: гараж и склад № 6, платформа за коли, маневрено хале, калкан и ул. „Голо Бърдо“, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от общите части на гаражите на ниво сутерен 1, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху УПИ I-30, 31, кв. 270, местност „Лозенец“ I-ва част, с площ по скица 500 кв.м., при съседни: бул. „Дж. Баучер“, УПИ II-33 и УПИ VII-32 и улица „Голо Бърдо“. Имотът е придобит от ищцата по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на идеална част от недвижим имот № 54, том 1, рег.№

1733, дело №46/2016 г. на нотариус В.М., вписан под №053 в Регистъра на НК. Собственик на останалата ½ идеална част от имота е М. Г. В..

Твърди се, че на 01.05.2016 г. собствениците сключили с ответника договор за наем върху процесния имот. С Нотариална покана рег. №30743/07.11.2023 г., том IX, №91 на нотариус с №039 в РНК, връчена на съсобственика М. Г. В. на 01.05.2016 г. и с Нотариална покана рег.№30739/07.11.2023 г., том IX, №90 на нотариус с №039 в РНК, връчена на ответника на 07.11.2023 г., на основание чл.9, т.7 от договора е отправено едномесечно предизвестие за прекратяването му. Поддържа се, че въпреки отправената покана, към настоящия момент имотът все още не е опразнен и предаден на ищцата. Ищцата установила, че на 08,12,2023 г. ответникът е сключил договор за наем с другия съсобственик на имота, който е едноличен собственик на капитала и негов управител. Твърди се, че на 14,12,2023 г. ищецът получил плащане по чл. 31, ал. 2 от ЗС от съсобственика му, което върнал на 15,12,2023 г. Излагат се съображения, че в чл. 9, т. 7 от договора изрично е предвидена възможност договорът да може да бъде прекратен едностранно от страна на ищцата с изявление до наемателя и другия наемодател - съсобственик. Тази клауза е уговорена, тъй като ответникът и М. В./съсобственик/ са свързани лица. По тази причина, договорът се счита прекратен от връчването на изявленията за това на ответника и другия наемодател. Поддържа се, че договорът за наем от 08,12,2023г. е непротивопоставим на ищцата, тъй като за сключването му не е взето решение на съсобствениците, притежаващи повече от половината от вещта.

Съобразно изложеното моли исковата претенция да бъде уважена. Претендира разноски.

В указания законоустановен срок по реда на чл. 131 от ГПК е постъпил отговор от ответника „М.‘С“ ЕООД, в който е изложено становище за допустимост и неоснователност на предявения иск. Не оспорва, че ищцата и лицето М. В. са съсобственици на процесния недвижим имот, сключването на договора за наем от 01,05,2016 г., както и получаването на известие от ищеца за прекратяването му. Поддържа, че имотът е бил върнат на наемодателя М. В., за което е бил съставен приемо-предавателен протокол от 07,12,2023 г. В изпратената до ответника покана нямало изрично искане имотът да бъде предаден лично на ищцата или на ищцата и съсобственика ѝ, като уговорка в посочения смисъл липсвала и в договора за наем. На 08,12,2023г. със съсобственика М. В. е сключен договор за наем на процесния имот, по който ответникът е бил изправна страна. Излага съображения, че по тази причина, ответникът държи имота на годно правно основание. Посочва, че отношенията между двамата съсобственици са извън предмета на делото. Твърди, че ищцата е била поканена от съсобственика ѝ М. В. да се яви на 05,12,2023 г. за вземане на решение за по-нататъшното ползване на вещта, на която тя не се е отзовала.

Съобразно изложеното моли исковата претенция да бъде отхвърлена. Претендира разноски.

При така изложеното след като обсъди доказателствата по делото по реда на първоинстанционното производство, съдът приема за установено от фактическа страна

следното:

От представените по делото доказателства и съобразно отговора на ответника се установи сключването на валиден наемен договор от 01,05,2016год., между М. Г. В. и С. Л. Л., в качеството на Наемодател и „М.С“ЕООД, в качеството на Наемател. Предмет на договора е предоставянето за временно възмездно ползване на недвижим имот –търговски обект –магазин 3 подробно описан в договора, находящ се на адрес гр.София, ул.****.

Съгласно чл.6, ал.1 от договора е посочено, че наемната цена е в размер на 2200,00лв. Платима по равно на всеки от наемодателите.

Срокът на действие на договора е десетгодишен, считано от датата на подписването му –чл.2 от договора.

В чл.9, т.7 от договора е предвидено, че договора се прекратява с едностранно писмено едномесечно предизвестие, от наемателя или втори наемодател, отправено до другите страни от датата на изтичане на срока на предизвестieto.

Видно от Нотариална покана с рег.№30739/07,11,2023год. и нотариална покана с рег. №30743/07,11,2023год., връчени на 07,11,2023год. на „М. С“ ЕООД и М. Г. В., ищцата е отправила едномесечно предизвестие за едностранно прекратяване на договора. Посоченото обстоятелство не се оспорва от ответното дружество, което твърди, че в изпълнение на задължението за връщане на имота го е предало на един от наемодателите/съсобственик М. В..

Видно от приложените доказателства се установи, че на 08,12,2023год. М. Г. В., в качеството на наемодател е предоставил на М. С ЕООД, в качеството на наемател за временно възмездно ползване процесния имот при наемна цена в размер на 2100евро, равняващи се на фиксинга на БНБ за евро към датата на подписване на договора на 4107,24лв.-чл.4,1;

В чл.2,1 и чл.2,2 от договора страните са договорили влизане в сила на договора от 08,00часа на 08,12,2023год. при срок на договора от 35месеца, считано от датата на влизане в сила. Държането на имота е предадено на наемателя преди подписване на договора; Представеният договор е с нотариално удостоверени подписи за наемодател и представляващ наемателя-М. Г. В.. На същата дата 08,12,2023год. е налице вписване на договора по вх.№89972;

Не е спорно между страните, че на 14,12,2023год. по сметка на ищцата е получена сума в размер на 2053,62лв. с посочено основание чл.30, ал.3 от ЗС; Посочената сума е преведена от С. В.а на М. Г. В. на 15,12,2023год.

На същата дата е изпратено уведомление по електронна поща до адрес milen@mvsalon.bg с титуляр М. В., с което ищцата изрично е заявила, че не е съгласна и не приема сключен с „М. С“ ЕООД договор за наем от 08,12,2023год., поради което получените суми са върнати;

С приемо-предавателен протокол от 07,12,2023год., 20,00часа наемателят връща на

наемодателя М. В. държането на наетия имот предмет на договор от 01,05,2016год., ведно с ключове за достъп, дистанционни и документи. Не се спори, че наемателят е изправна страна по договора;

С приемо-предавателен протокол от 08,12,2023год.,7,30часа М. В. предава на дружеството ответник държането на имота като за целта му предоставя –ключове за входна врата и централния вход на наетия имот, дистанционни управления за ролетна щора, ключ за допълнителни входи, карта за СОТ достъп до имота;

Не е спорно, че М. В. е отправил нотариална покана до ищцата, връчена на 14,11,2023год., за явяване на 05,12,2023год. при нотариус, за вземане на решение за последващо управление на имота или прекратяване на съсобствеността, на която последната не се е отзовала;

По делото са събрани гласни доказателства, чрез разпит на свидетел М.И.Т., от чиито показания се установи, че ответникът упражнява фактическа власт върху имота.

При така изложената фактическа обстановка съда достигна до следните правни изводи:

За да бъде уважен предявения иск следва да бъде установено, че процесния имот е предоставен на ответника по договор за наем, който е прекратен, а ответникът не е изпълнил задължението си при прекратяване на наемния договор да върне наетата вещ, а именно - да освободи и предаде имота на наемодателя. Претенцията на ищеца в случая се основава на прекратеното наемно правоотношение с ответника.

При наличните и приети по делото доказателства съдът приема, че е налице валидно възникнало облигационно правоотношение по сключен между страните договор за наем на недвижим имот, сключен на 01,05,2016год.

Не е спорно, че позовавайки са на чл.9, т. 7 от договора ищцата е отправила едностранно писмено предизвестие, с което е прекратила договора за наем с ответника „М. С“ ЕООД.

Спорно между страните е изпълнението на задължението на наемателя за връщане на имота на наемодателя.

Действително разпоредбата на чл.233 от ГПК не сочи на валидно задължение на наемателя да върне фактически имота на всички наемодатели, в случаите когато са повече от един. Изпълнението е валидно и когато фактическата власт върху наетата вещ е предоставена на един от наемодателите.

За установен по делото съдът намира факта, че държането на имота към момента на приключване на устните състезания се осъществява от ответното дружество „М. С“ЕООД. Данни за това се съдържат в представения приемо-предавателен протокол от 08,12,2023год., с който М. В., в качеството на наемодател предоставя на ответника наетата вещ.

От съвкупната преценка на представени по делото доказателства, съдът намира да не

се установява ответникът да е изпълнител задължението за връщане на веща по смисъла на чл.233 от ГПК.

Ищцата и М. В. не се спори са съсобственици на недв. имот при равни квоти от по 1/2. Сключването на договор за наем със съсобствен имот е действие на управление, за което е необходимо решение на мнозинството съобразно чл. 32 от ЗС. В случай, че не може да се образува мнозинство или ако решението на мнозинството е вредно за общата вещ, районният съд, по искане на който и да е от съсобствениците, решава въпроса, взема необходимите мерки и ако е нужно, назначава управител на общата вещ. Със сключването на договора за наем от 01,05,2016год. от двамата съсобственици е обоснован извод за съгласие относно управлението на общата вещ, което впоследствие е отпаднало. Вторият договор за наем от 08,12,2023год. сключен само от единия от съсобствениците, /с равни права/, в качеството на наемодател не може да обвързва другия съсобственик, който не е съгласен с управлението на веща. Съгласието би могло да е изразено и с конклюдентни действия/ получаване на част от наетата цена, без противопоставяне или др./. В случаите когато е налице изрично противопоставяне на договора, както в процесната хипотеза договор за наем от 08,12,2023год. е непротипоставим на ищцата. Макар и валиден в отношенията между наемодател и наемател, то същия не е противопоставим на другия съсобственик.

Що се касае до връщането на имота съдът намира представения приемо-предавателен протокол да не удостовери връщане. Извод в тази насока се обосновава от съвкупната преценка на доказателствата, както гласни така и писмени. Съдът намира с оглед изричното оспорване от ищеца на достоверната дата на протокол от 07,12,2023год. и доказателствената тежест, която е за ответника да не се доказва реално връщане на наетия имот. Това се подкрепя и от ангажираните гласни доказателства, които установяват, че в имота не е имало признаци на опразване на помещението. Протоколът за връщане от 07,12,2023год. е подписан от М. В., както в лично качество, така и като представител на наемателя в 20,00часа. Видно от договор за наем от 08,12,2023год. е декларирано, че държането на имота е предадено на наемателя преди подписване на договора-8,00часа на 08,12,2023год.. Представен е протокол за предаване на имота по втори договор за наем от 08,12,2023год., 7,30часа между М. В./ наемодател/ и „М. С“ЕООД/наемател/, с оглед намерение за сключване на нов договор за наем, който ще бъде подписан по-късно с нотариална заверка на подписите. Горните факти сочат, че реално осигуряване ползването на наетата вещ от наемодателите/ или един от тях спрямо процесния имот не е осъществено. Липсва и житейска логика предаване на наета вещ да се извършва преди сключване на договора за наем, за който изрично е посочено, че влиза в сила на 08,12,2023год. в 8,00часа, едва когато възниква задължението на наемодателя за предаване на имота на наемателя. С оглед горното съдът приема реално връщане на имота да не осъществено.

С оглед валидното прекратяване на наемното правоотношение към датата на завеждане на исковата молба, и съобразно правилата за разпределение на доказателствената тежест, съгласно които ответника следва да ангажира доказателства за изпълнение на

задължението си за връщане на имота, съдът намира исковата претенция за връщане на вещта на наемодателя за основателна.

Предвид изхода от спора, на основание чл.78, ал.1 от ГПК разноси се дължат на ищеца, които съдът намира за доказани в размер на 3056,00лв.-от които адвокатски хонорар 2000,00лв. и 1056,00лв.-държавна такса.

С оглед изхода от спора на осн.чл.78, ал.3 от ГПК разноси на ответника не се дължат.

Мотивиран от изложеното Софийски градски съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА „М. С“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес гр.София, бул.”****, **на осн.чл.233, ал.1 от ЗЗД** да предаде на С. Л. Л., с ЕГН *****, с адрес гр.София ул.**** следния недвижим имот:

недвижим имот, представляващ ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ, находящ се в гр. София, район „Лозенец“, с административен адрес ул. ****, в Административно - жилищна сграда с офиси, жилища, магазини и подземни гаражи, представляващ МАГАЗИН № 3 на две нива, находящ се на сутерен 1, кота -3,00 метра и на партерен етаж, кота -0,45, с разгъната застроена площ от 238.54 кв.м., от които тераса-двор с площ 47.96 кв.м. и складово помещение с площ от 35.02 кв.м., състоящ се на ниво партер от: търговска площ, санитарен възел, вътрешно стълбище и тераса-двор, а на ниво сутерен 1 от складово помещение, при съседни на ниво партер: бул. „Джеймс Баучер“, калкан и двор, стълбищна клетка, входно фоайе - офиси, платформа и ул. „Голо Бърдо“ и съседни на ниво сутерен 1: гараж и склад № 6, платформа за коли, маневрено хале, калкан и ул. „Голо Бърдо“, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от общите части на гаражите на ниво сутерен 1, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху УПИ I-30, 31, кв. 270, местност „Лозенец“ I-ва част, с площ по скица 500 кв.м., при съседни: бул. „Дж. Баучер“, УПИ II-33 и УПИ VII-32 и улица „Голо Бърдо“ по прекратен договор за наем от 01,05,2016год.

ОСЪЖДА „М. С“ ЕООД, с ЕИК ****, със седалище и адрес гр.София, бул.”**** **да заплати на С. Л. Л., с ЕГН *****, с адрес гр.София ул.**** на осн.чл.78, ал.1 от ГПК** сумата от **3056,00лв.** разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред САС в двуседмичен срок от връчването.

Съдия при Софийски градски съд: _____