

РЕШЕНИЕ

№ 4597

гр. С, 24.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 118 СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния
състав:

Председател: ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА

при участието на секретаря АНЕЛИЯ Н. ГЕОРГИЕВА
като разгледа докладваното от ЛИЛИЯ ИВ. МИТЕВА Гражданско дело №
20211110133935 по описа за 2021 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба от С. С. М., ЕГН ***** с адрес: гр. С, ж.к. Н 6, бл. 623, вх. Б, ап. 29, срещу „СД В“ ООД, ЕИК ***, със седалище и адрес на управление: гр. С, ул. „Д“ № 2, с която са предявени в условията на евентуалност осъдителни иски с правна квалификация чл. 236, ал. 2 ЗЗД и чл. 59, ал. 1 ЗЗД и чл. 79, ал. 1 ЗЗД във вр. с чл. 232, ал. 2 ЗЗД. Претендира се осъждане на ответника да заплати на ищеца на основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД сумата от 7392,89 лв., представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот находящ се в гр. С, район „Н“, местност „СП“ с идентификатор 68134.1375.1249, съставляващ част от имот с пл. № 1249 по предходен план, след прекратяване на договор за наем от 27.12.2013 г. и въпреки противопоставянето му за месец януари, май, юни и септември 2019 г., за месец май 2020 г. и за месец март и април 2021 г.

В условията на евентуалност се предявява иск с правно основание чл. 59 ЗЗД за сумата от 7392,89 лв., представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване поради ползване без основание на имота за месец януари, май, юни и септември 2019 г., за месец май 2020 г. и за месец март и април 2021 г.

В условията на евентуалност при отхвърляне на исковите с правно основание чл. 236, ал. 2 и чл. 59 ЗЗД се предявява иск с чл. 79, ал. 1 ЗЗД във вр. с чл. 232, ал. 2 ЗЗД за сумата 7392,89 лв - незаплатен месечен наем, дължим на основание договор за наем от 27.12.2013 г. за месец януари, май, юни и септември 2019 г., за месец май 2020 г. и за месец март и април 2021 г.

Претендира заплащане и на законната лихва върху сумата за главница за периода от датата на подаване на исковата молба в съда – 15.06.2021 г., до изплащане на вземането.

Ищцата твърди, че с ответника сключили договор за наем от 27.12.2013 г., по силата на който ищецът предоставил за временно и възмездно ползване собствената си 1/2 идеална част от имот с пл. № 1249, находящ се в гр. С, район „Н“, местност „СП“, целия с площ от 2545 кв. м, срещу заплащането на месечна наемна цена в размер на 540 евро, която следвало да се заплаща от наемателя в срок до пето число на текущия месец. Посочва, че ответникът спрял да изпълнява поетото с процесния договор задължение за заплащане на уговорената наемна цена през месец май 2014 г., поради което на 24.07.2015 г. договорът за наем бил прекратен от наемодателя с оглед неплащането на два поредни наема. Сочи, че ответникът бил уведомен, че следва да освободи процесния недвижим имот до 24.07.2015 г., но той не сторил това, поради което ищцата била лишена от правото си да упражнява фактическа власт върху собствената си вещ, а ответникът я ползвал без основание. Сочи, че през 2018 г. имотът, бил поделен с другия съсобственик, като в дял на ищцата остава имот с идентификатор 68134.1375.2068, целият с площ 1249 кв.м. Претендира да ѝ бъде заплатено обезщетение за месец януари 2019, месец май 2019, месец юни 2019 г., месец септември 2019 г., месец май 2020 г., месец март 2021 г. и месец април 2021 г.

В условията на евентуалност при отхвърляне на главния иск претендира посочената сума като обезщетение за неоснователно обогатяване на ответника за негова сметка поради ползването на недвижимия имот без основание, евентуално при неоснователност и на това основание и при установяване наличието на валидна непрекрата облигационната връзка – да се присъди сумата като наемна цена на основание процесния договор за наем.

Претендира разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото не е постъпил от ответника писмен отговор на исковата молба.

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

Установява се от представения от ищеца договор за наем, че между ищцата като наемодател и ответника като наемател е бил сключен на 27.12.2013 г. договор за наем, по силата на който ищцата се задължава да предостави на ответника за временно и възмездно ползване 1/2 идеална част от имот с пл. № 1249, находящ се в гр. С, р-н Н – м. СП с площ 2545, а ответникът се задължил да ѝ заплаща месечна наемна цена в размер на 540 евро. Договорът бил сключен за срок от 01.01.2014 г. до 31.12.2014 г. /чл. 3/. Видно от скица на поземлен имот №15-116706-11.02.2019 г. за поземлен имот имот с пл. № по предходен план 1249 е бил нанесен като имот с идентификатор 68134.1375.1249, а впоследствие и към датата на издаване на скицата актуалният идентификатор е 68134.1375.2068 и с него въз основа на договор за делба №77, том XV, рег. 90343, дело 66715 от 27.12.2018 г. е нанесен имот с площ 1249 кв.м., намиращ се в гр. С, район Н, ул. Генерал Никола Жеков №34.

С нотариална покана, връчена на ответника на 24.06.2015 г. чрез нотариус Юлиан Комсалов с рег. №646 на НК, ищцата го поканила в 14 дневен срок от получаването да

заплати сумата от 7560 евро , представляваща наемна цена за имота за периода от месец май 2014 г. до месец юни 2015 г. и посочила, че на основание чл. 11 от договора за наем прекратява същия като отправя едномесечно предизвестие и искане за връщане на ½ от имота, предмет на договора за наем в едномесечен срок.

Видно от сметка за изплатени суми по чл. 45, ал. 4 ЗДДФЛ от 12.10.2020 г. по договор от 27.12.2013 г. на ищцата е изплатена сумата 1056,15 лева за периода от 01.10.2020 г. до 31.10.2020 г.

От показанията на свидетеля ЕСТМ дъщеря на ищцата, се установява, че нейната майка – ищцата отдава под наем на ответника от 17.05.1999 г. имот, който е в съседство на СП, но наемът не бил плащан за тридесет и шест месеца. Ищцата се информирала от своите родители за реализираните контакти с ответното дружество чрез лице с име Т. Ищцата й споделяла, че ответникът , въпреки многократно отправените към него молби, не напуска имота. Според свидетелката за последната година, в която имало плащане, ответникът отказал издаване на служебна бележка за платени суми за данъчни цели на ищцата.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Между страните е възникнало валидно наемно правоотношение. Не се спори между страните, че ищцата е изпълнила задължението си и е предала на ответника наетия имот, нито се твърди и установява същият да й е бил предаден обратно от ответника.

С оглед уговорения срок на договора за наем същият е следвало да се счита прекратен с изтичането му на 31.12.2014 г., но с оглед разпоредбата на чл. 12 и липсата на доказателства за изразено желание за прекратяването му е бил продължен за срок от още една година, а именно – до 31.12.2015 г. В този срок на основание чл. 11 ищцата надлежно е отправила предизвестие за прекратяване на договора и доколкото не се твърди не се установява да са били платени месечните задължения за наемна цена, то и отправеното предизвестие е породило прекратителен ефект считано от 24.07.2015 г. /един месец след връчване на нотариалната покана/. След тази дата договорната връзка между страните е прекратена. Съдът намира за доказано от свидетелските показания, че имотът не е бил върнат на ищцата след прекратяването на договора и ответното дружество е продължило да го държи, вкл. и в рамките на процесните периоди. В тази връзка съдът отчита липсата на възражения на ответника срещу твърденията на ищцата, както и представената от последната сметка за изплатени суми, от които е видно, че ответникът е изплатил сума за месец октомври 2020 г.

Ползването на имота е продължило въпреки изричното противопоставяне на ищеца, което се установява от показанията на свидетелката ЕСТМ съгласно които от страна на ищцата е извършвано многократно, но безрезултатно отправяне на искания до лице с фамилия Т или за подписване на нов договор, или за освобождаване на имота. Установява се, че в ТРРЮЛНЦ като управител на ответното дружество е вписан ВГ Т, поради което и следва да се приеме, че ищцата е отправяла искания за напускане на имота спрямо надлежен представител на ответника. Поради това и съдът приема, че в рамките на процесния период /а именно за месец януари, май, юни и септември 2019 г., за месец май 2020 г. и за месец

март и април 2021 г./ ответникът е държал наетата площ въпреки прекратяване на договора за наем и изричното противопоставяне на ищцата, адресирано до управителя на ответното дружество, като в рамките на този период описаната в договора за наем част от имот с пл. №1249 е нанесена в кадастралната карта като самостоятелен поземлен имот с идентификатор 68134.1375.2068. С оглед посоченото приложима в случая е нормата на чл.236, ал. 2 ЗЗД и ответникът дължи обезщетение на ищцата за времето, в което е продължил да държи имота.

Размерът на обезщетението, дължимо от ответното дружество на ищцата, на основание чл. 162 ГПК съдът определя на сумата 7392,89 лв общо за месец януари, май, юни и септември 2019 г., за месец май 2020 г. и за месец март и април 2021 г. Така определеният размер съдът намира да съставлява адекватно с оглед диспозитивното начало обезщетение за претърпените от ищцата вреди, изразени в лишаване от възможността да ползва имота, вкл. като го отдава под наем на цена поне в размера, уговорен между нея и ответника без да се отчита индексирание и повишаване на пазарните наемни цени.

Предвид изложеното предявеният главен иск по чл. 236, ал. 2 ЗЗД е основателен и следва да се уважи.

С оглед несбъждане на вътрешно процесуалното условие, под което са предявени исковите с правно основание чл. 59 ЗЗД и чл. 79, ал. 1 ЗЗД във вр. с чл. 232, ал. 2 ЗЗД, същите не следва да бъдат разглеждани.

По разноските

На ищеца ответникът дължи да заплати сторените и доказани разноси в размер 996 лева, от които 296 лева – държавна такса и 700 лева – адвокатско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 235, ал. 2 ГПК, Софийски районен съд, 118 състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА „СД В“ ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. С, ул. „Д“ № 2 да заплати на С. С. М., ЕГН ***** с адрес: гр. С, ж.к. Н 6, бл. 623, вх. Б, ап. 29, на основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД сумата от 7392,89 лв., представляваща обезщетение за ползване след прекратяване на договор за наем от 27.12.2013 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.1375.2068, съставляващ част от имот със стар идентификатор 68134.1375.1249 с пл. № 1249 по предходен план, находящ се в гр. С, район „Н“, местност „СП“, за месец януари, май, юни и септември 2019 г., за месец май 2020 г. и за месец март и април 2021 г.**

ОСЪЖДА „СД В“ ООД, ЕИК *, със седалище и адрес на управление: гр. С, ул. „Д“ № 2 да заплати на С. С. М., ЕГН ***** със съдебен адрес: гр. С, ж.к. Н 6, бл. 623, вх. Б, ап. 29, на основание чл.78, ал.1 ГПК, сумата 996 лева, представляваща сторени разноси в производството.**

Решението може да се обжалва пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването на препис от него на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____