

РЕШЕНИЕ

№ 1187

гр. С., 22.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 48 СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА

при участието на секретаря М. АТ. ДРАГАНОВА
като разгледа докладваното от ИВЕЛИНА М. СИМЕОНОВА Гражданско дело № 20221110138232 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл. 124, ал. 1, вр. чл. 235 ГПК.

Образувано е по предявени по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК от Г. П. И., ЕГН *****, срещу М. Г. А., ЕГН *****, установителни искиове с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД и чл. 92 ЗЗД за признаване за установено, че ответницата дължи на ищцата сумата от 4656,69 лв., представляваща дължима наемна цена за периода 01.12.2020 г. – 07.04.2021 г. съгласно сключен договор за наем на недвижим имот от 01.08.2020 г. и сумата от 1100 лв., представляваща дължимото от ответницата обезщетение за неспазено предизвестие за прекратяване на договора съгласно чл. 23 от процесния договор за наем на недвижим имот, за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК от 17.02.2022 г. по ч. гр. д. № 5934/2022 г. по описа на СРС, 24 състав.

Ищцата твърди, че между страните на 01.08.2020 г. е сключен договор за наем на недвижим имот за срок от 12 месеца, с месечна наемна цена в размер на 1100 лв., която ответницата се е задължила да заплаща като наемател на имота. Поддържа, че в периода 01.12.2020 г. - 07.04.2021 г. ответницата в качеството си на наемател е преустановила плащанията на така уговорената наемна цена, като на 08.04.2021 г. е напуснала наетия недвижим имот без отпращането на каквото и да било предизвестие до наемодателя – ищец. Така иницирираното прекратяване на договора е извършено в нарушение на чл. 22, б. „б“ от същия, поради което ответницата дължи и обезщетение за неспазено предизвестие в размер на един месечен наем. Моли за уважаване на исковите и за присъждане на разноски.

Ответницата, чрез назначения ѝ особен представител, оспорва предявените искиове. Оспорва ищцата да е собственик на отдадения под наем недвижим имот, счита, че липсва достоверна дата на сключване на договора за наем предвид съдържащите се в него

зачерквания и поправки. Поддържа, че не е доказано какъв е бил начинът на заплащане на наемната цена и кога ответницата е напуснала имота. Моли за отхвърляне на исквете.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, намира от фактическа страна следното:

По делото е приет като писмено доказателство договор за наем на недвижим имот от 01.08.2020 г., сключен между страните Г. П. И. като наемодател и М. Г. А. като наемател за срок от 12 месеца, считано от 06.08.2020 г., т. е. до 06.08.2021 г., видно от който ищцата в качеството на наемодател, е предоставила на ответницата в качеството на наемател, за временно и възмездно ползване следния недвижим имот: първи и втори жилищен етаж от триетажна къща близък, както и прилежащия към нея двор с парко място, находяща се на ул. „Ц.“ № 14А, кв. К., гр. С., срещу месечна наемна цена от 1100 лв., съгласно чл. 4 от договора, платима между 7-мо и 12-то число на текущия месец за всеки следващ наеман месец. Страните са уговорили, че отдаденото за ползване помещение ще се ползва за жилищни нужди. С клаузата на чл. 12 от договора страните са уговорили, че наемателят е длъжен да заплаща в срок уговорения месечен наем и консумативните разходи и да се грижи за имота с отговорността на добър стопанин. В договора – Раздел VI, чл. 22 е предвидено, че същият се прекратява: с изтичането на договорения срок; с предоставянето на 30-дневно предизвестие за прекратяване от едната страна до другата; с предоставянето на едномесечно предизвестие за прекратяване от наемодателя към наемателя в случай на неплащане в срок на наема, сметките за битови нужди; по взаимно съгласие с двустранно подписан протокол. В чл. 23 от договора страните са се съгласили, че в случай, че срокът на едномесечното предизвестие не бъде спазен и договорът бъде прекратен, неизправната страна ще дължи на другата страна обезщетение в размер на сумата, която се равнява на един месечен наем. Договорът (представен в оригинал в заповедното производство) е подписан от двете страни, като подписи са положени за наемател и за наемодател на всяка отделна страница и не са оспорени от ответницата.

По делото е приет и договор за наем на недвижим имот от 02.05.2021 г., сключен между Г. П. И. като наемодател и трето за спора лице – Г.С.С. – като наемател, по силата на който процесният недвижим имот е предоставен за ползване на Стефанов срещу наемна цена в размер на 1500 лв. месечно, за срок от 12 месеца, считано от 02.05.2021 г.

За установяване на релевантните за спора факти са събрани и гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетеля В.А.А., живеещ на семейни начала с ищцата Г. П. И.. Същият заявява, че е собственик на имота на ул. „Ц.“, състоящ се от два жилищни етажа, ответницата М. А. е била наемател на ищцата за кратък период от август 2020 г. Свидетелят лично присъствал на сключването на договора за наем между страните, който бил сключен в самия имот и в момента на сключване Г. предала ключовете на М., която си заплатила един депозит и първия месечен наем на стойност 1100 лв. Ищцата ѝ дала една седмица отсрочка, за да може да се настани. Според А., до месец декември 2020 г. ответницата си плащала навреме, поддържала кореспонденция с ищцата, но през декември 2020 г. спряла да плаща поради проблеми със съдебен изпълнител. Свидетелят заявява, че той започнал да води

разговорите с ответницата, изчакали я до март 2021 г., ответницата казвала, че ще си плати, но на 8 април написала на А. по „Вайбър“, че е оставила ключовете до вратата на оградата и се е изнесла. След тази дата не могли да намерят ответницата. А. добавя, че неплатеният наем е за периода декември 2020 г. – април 2021 г., като през май 2021 г. отново отдали имота под наем.

По делото е приета кореспонденция, водена чрез мобилното приложение „Вайбър“ между В. и М., която подкрепя твърденията на свидетеля А., че е общувал с ответницата във връзка със задълженията ѝ по договора за наем.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Предявени са по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК искове с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД за сумата от 4656,69 лв., представляваща незаплатена наемна цена за периода 01.12.2020 г. - 07.04.2021 г., дължима от ответницата по силата на сключен между страните договор за наем от 01.08.2020 г. за предоставяне на ползването на първи и втори жилищен етаж от триетажна къща близък, както и прилежащия към нея двор с парко място, находяща се на ул. „Ц.“ № 14А, кв. К., гр. С., със срок на действие на договора – 06.08.2020 г. – 06.08.2021 г., както и с правно основание чл. 92 ЗЗД за сумата от 1100 лв., представляваща обезщетение за неспазено предизвестие за прекратяване на договора за наем от ответницата съгласно чл. 23 от договора за наем.

По иска с правно основание чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД в тежест на ищцата е да докаже наличието на валидно наемно правоотношение между страните в рамките на исковия период, че ищцата е изпълнила своето задължение да предаде имота на ответницата, както и че за ответницата е възникнало задължението за плащане на наемната цена за отдадения под наем имот в посочените в исковата молба размер и период.

По иска с правно основание чл. 92 ЗЗД в тежест на ищцата е да докаже, че договорът за наем е бил прекратен едностранно от ответницата без предизвестие, както и че са налице условията на чл. 23 от договора за наем за заплащане на обезщетение за неспазено предизвестие – уговорена валидна клауза за обезщетение при прекратяване на договора за наем без предизвестие и размера на обезщетението.

В тежест на ответницата е да докаже, че е погасила задълженията си към ищцата.

Установено е по несъмнен начин по делото, че на 01.08.2020 г. между страните е бил сключен писмен договор за наем, по силата на който ищцата е предоставила на ответницата за временно (за срок от 12 месеца, считано от 06.08.2020 г.) и възмездно ползване следния недвижим имот: първи и втори жилищен етаж от триетажна къща близък, както и прилежащия към нея двор с парко място, находяща се на ул. „Ц.“ № 14А, кв. К., гр. С., срещу задължението на наемателя да заплаща месечна наемна цена в размер на 1100 лв. до 12-то число на текущия месец за всеки следващ наемен месец. Страните са постигнали съгласие, че договорът може да бъде прекратен с отправянето на едномесечно предизвестие от едната страна до другата, като при неспазването на срока за едномесечно предизвестие,

неизправната страна дължи на другата страна обезщетение в размер на сумата, която се равнява на един месечен наем – 1100 лв. Наведените доводи от ответницата, че липсват данни за реално сключен договор за наем, тъй като ищцата не е била собственик на имота са неоснователни, тъй като договорът няма за предмет разпореждане с право на собственост, а създава облигационни отношения съгласно клаузите на договора, които са валидни и задължават страните съобразно уговорките в тях. За сключването на договора за наем не е изискуемо условие наемодателят да е собственик на отдавания под наем имот.

В случая договорът е сключен на посочената в него дата - 01.08.2020 г., като оспорването на ответницата за липса на достоверна дата е неоснователно. Съгласно чл. 180 ГПК частни документи, подписани от лицата, които са ги издали, съставляват доказателство, че изявленията, които се съдържат в тях, са направени от тези лица. При възражение за антидатиране, посоченият в документа издател не може да се ползва от правилата на чл. 181, ал. 1 ГПК относно достоверната дата, тъй като нейни адресати са само трети спрямо документа лица. Когато изявленията обхващат датата на документа, съставителите са обвързани от нея, датата е противопоставима на участниците в съставянето на документа, но всеки може да опровергава верността ѝ и носи на основание чл. 154, ал. 1 ГПК тежестта да установи действителното време на съставяне. Нормата на чл. 181 ГПК касае достоверната дата на писмен документ и противопоставимостта му на третите лица - съответно има значение за упражняване на правата по чл. 237 ЗЗД. В случая ответницата не е трето лице, договорът за наем е подписан от нея, не са изложени твърдения за друг момент на сключване на договора, а следва да се посочи и че доказването на сключването на договора за наем може да се извърши с всички допустими от закона доказателствени средства, в това число - свидетелски показания, което е сторено в производството пред СРС, не е извършено насрещно доказване, че договорът за наем не е сключен на 01.08.2020 г. Действително, налице е поправка в чл. 21 от договора – в която е посочено, че договорът се сключва за срок от 12 месеца, считано от 06.08.2020 г. (вместо първоначално вписаното от 11.08.2020 г.), която обаче има значение за пораждаване действието на договора, не и за неговото сключване, освен това поправката на датата, считано от която тече срокът на действие на договора, е била съгласувана между страните, в който смисъл са и показанията на свидетеля А., които съдът цени, включително след преценка по реда на чл. 172 ГПК, като логични, последователни и при липса на други данни по делото, които да внасят съмнение в изложеното от свидетеля. Само по себе си обстоятелството, че датата на влизане в сила на договора е поправена, не обуславя извод за неговата неистинност (неавтентичност), при липсата на други данни за това (а доказателствената тежест в тази насока е била на ответницата), като в случая подписите на ответницата не са оспорени. Ето защо съдът приема, че страните са постигнали съгласие договорът за наем да породи действие от 06.08.2020 г., от която дата тече и срокът за ползване на вещта. На следващо място, на първа страница на договора е налице поправяне на падежа, на който се дължи месечната падежна вноска – от 10-то до 15-то число на 7-мо до 12-то число, която поправка обаче също е била съгласувана между страните, тъй като липсват доказателства за подписите, положени за ответницата, да са положени преди поправката. В настоящата хипотеза поправките са

извършени върху оригинала на документа, представен от ищцата, следвани от подпис и на двете страни по договора за наем, както и изписани трите имена на ответницата като наемател, поради което съдът приема, че е постигнато взаимно писмено съгласие относно определяне срока на договора до 06.08.2021 г., както и падеж за заплащане на наемните вноски от 7-мо до 12-то число на текущия месец за всеки следващ наемен месец.

Ползването на процесния имот е било предоставено на ответницата, което не се оспорва от последната в срока по чл. 131 ГПК, а и се установява от свидетелските показания. В подкрепа на своите твърдения ищцата е ангажира електронни съобщения, изпратени чрез приложението „Вайбър“. Относно кореспонденцията чрез приложението „Вайбър“ съдът намира, че същата представлява разпечатка на разменени електронни съобщения съгласно чл. 184, ал. 1 ГПК, поради което доказателството е процесуално допустимо. Ответницата е оспорила доказателствената ѝ стойност, но от показанията на свидетеля А., които както се посочи не са опровергани от останалия доказателствен материал по делото, се установява сключването на договора за наем, предоставянето на ползването на имота на ответницата, както и че същата го е напуснала на 08.04.2021 г., т. е. преди изтичане на срока на договора, като обстоятелството, че имотът е бил напуснат от ответницата през посочения месец се потвърждава и от приетия договор за наем от 02.05.2021 г., видно от който през месец май процесният имот е предоставен за ползване по наемно правоотношение с трето за спора лице. От съдържанието на изявленията на страните в посочената кореспонденция в относимата им към предмета на спора част, съдът приема, че до ответницата са изпращани съобщения относно дължимите за имота задължения и начина на плащането им, в частност след м. 12.2020 г., а ответницата е поемала ангажимент да заплати същите, както и че след 08.04.2021 г. е напуснала имота. От страна на ответницата не се твърди, а и не са ангажирани доказателства за продължаване на действието на договора за наем след април 2021 г., респективно за прекратяването му по взаимно съгласие на страните.

Въз основа на изложеното, съдът приема, че между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение по договор за наем, сключен на 01.08.2020 г. и в сила от 06.08.2020 г., чиято регламентация се съдържа в разпоредбите на чл. 228 – чл. 239 ЗЗД. Същото е било прекратено на 08.04.2021 г., когато ответницата е напуснала наетото жилище (ползването на което ѝ е било предоставено от ищцата на 01.08.2020 г.). С оглед правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК ответницата е трябвало да установи при условията на пълно и главно доказване факта на заплащането на наемните вноски за периода 01.12.2020 г. - 07.04.2021 г. В тази насока обаче не са ангажирани никакви доказателства, поради което и при приложение на неблагоприятните последици от правилата за разпределение на доказателствената тежест, настоящият съдебен състав приема, че предявеният иск по чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД за сумата от 4656,69 лв. (по 1100 лв. за месеците декември 2020 г., януари 2021 г., февруари 2021 г. и март 2021 г., общо 4400 лв. и 256,69 лв. – за периода 01.04. – 07.04.2021 г.) е основателен и следва да бъде уважен. Като законна последица от уважаването на иска за главница следва да се присъди и законна лихва от датата на подаване

на заявлението по чл. 410 ГПК – 07.02.2022 г. до окончателното плащане.

Относно обезщетението за неспазено предизвестие:

Безспорно страните са уговорили възможност договорът за наем да бъде прекратен с предоставянето на 30-дневно предизвестие за прекратяване от едната страна до другата, като ако срокът на едномесечното предизвестие не бъде спазен и договорът бъде прекратен, неизправната страна дължи на другата страна обезщетение в размер на сумата, която се равнява на един месечен наем. Ангажирани са доказателства, че ответницата е напуснала имота на 08.04.2021 г., няма данни прекратяването на договора да е по взаимно съгласие, както и за отправено от ответницата предизвестие за прекратяването му (включително такова не се установява от представената „Вайбър“ кореспонденция). Предвид това съдът приема, че ответницата като неизправна страна дължи и сумата от 1100 лв. - обезщетение за неспазеното предизвестие, при липса на данни за плащането му, ведно със законна лихва от датата на подаване на заявлението по чл. 410 ГПК – 07.02.2022 г. до окончателното плащане.

По разноските:

При този изход на спора разноски се дължат единствено на ищцата, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК - за заповедното производство в размер на 115,14 лв. – държавна такса и 517,78 лв. – адвокатско възнаграждение. За исковото производство са претендирани разноски в размер на 115,14 лв. – за държавна такса, 875 лв. – разноски за особен представител и 741,40 лв. – адвокатско възнаграждение с ДДС, съгласно договор за правна защита и съдействие от 06.07.2022 г. Възражението за прекомерност по чл. 78, ал. 5 ГПК е неоснователно, тъй като претендираното адвокатско възнаграждение с ДДС (за начисляването на което са представени съответни данни за регистрация на адвоката по ЗДДС) не надхвърля минималния размер по чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в действащата към момента на уговаряне на възнаграждението редакция (ДВ, бр. 68 от 31.07.2020 г.). Ето защо за исковото производство в полза на ищцата следва да се присъди общо сумата от 1731,54 лв.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК, че М. Г. А., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Св. С.“ № 8, ет. 1, ап. 10, дължи на Г. П. И., ЕГН *****, с адрес: гр. Т., ул. „Ген. К.“ № 233, на основание чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД сумата от 4656,69 лв., представляваща незаплатена наемна цена за периода 01.12.2020 г. – 07.04.2021 г., дължима по договор за наем на недвижим имот от 01.08.2020 г., по силата на който са предоставени за ползване първи и втори жилищен етаж от триетажна къща близък, както и прилежащия към нея двор с парко място, находяща се на ул. „Ц.“ № 14А, кв. К., гр.

С., ведно със законната лихва от подаване на заявлението по чл. 410 ГПК - 07.02.2022 г., до окончателното плащане, както и на основание чл. 92 ЗЗД сумата от 1100 лв. – обезщетение за неспазено предизвестие за прекратяване на сключения между страните договор за наем на недвижим имот от 01.08.2020 г., дължимо на основание чл. 23 от договора, ведно със законната лихва от подаване на заявлението по чл. 410 ГПК - 07.02.2022 г., до окончателното плащане, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК от 17.02.2022 г. по ч. гр. д. № 5934/2022 г. по описа на СРС, 24 състав.

ОСЪЖДА М. Г. А., ЕГН *****, с адрес: гр. С., ул. „Св. С.“ № 8, ет. 1, ап. 10 да заплати на Г. П. И., ЕГН *****, с адрес: гр. Т., ул. „Ген. К.“ № 233 на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 632,92 лв. – разноси за заповедното производство и сумата от 1731,54 лв. – разноси за исковото производство.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____