

РЕШЕНИЕ

№ 1954

гр. Бургас, 29.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, LX ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на пети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ФИЛИП СТ. РАДИНОВ**

при участието на секретаря **МАРИЯ АП. МИЛЕВА**
като разглежда докладваното от **ФИЛИП СТ. РАДИНОВ** Гражданско дело № 20232120102279 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на Глава тринадесета от ГПК.

Образувано е по предявени от П. Ж. Ф. срещу Р. Н. Ф., искове за осъждане на ответницата да заплати на ищцата сумата от 2100 лева, представляваща наемна цена по сключен между страните договор за наем от 14.10.2022 г. на $\frac{1}{2}$ ид. ч. от апартамент, находящ се в гр. Б. за периода от м.12.2022 г. до м.03.2023 г., ведно със законна лихва от предявяване на иска – 19.04.2023 г. до окончателното изплащане на задължението и сумата от 55,75 лева, представляваща обезщетение за забава, считано от падежа на всяко задължение за периода 06.12.2022 г. до 18.04.2023 г., на основание чл. 79 ал. 1, във връзка с чл. 232 ал. 2 и чл. 86 ал. 1 от ЗЗД.

Твърди се, че между страните, съсобственици при равни квоти на апартамента, е сключен договор за наем от 14.10.2022 г., материализиран в констативен протокол на нотариус с рег. № 255 от НК с РД РС-Бургас, по силата на който е уговорено в шестмесечен срок от подписване на протокола апартаментът да бъде продаден, а в четиридесет дневен срок от подписване на протокола ответницата да освободи имота и да предаде ключа за него на ищцата. Сочи се, че е уговорено, че в случай, че в този срок ответницата не освободи имота изцяло да заплаща, считано от 29.11.2022 г. месечен наем за своята ид. ч. в размер от 600 лева до всяко пето число на месеца. Поддържа се, че ответницата не е изпълнила задължението за заплащане на наемна цена за периода от м.12.2022 г. до м.03.2023 г., поради което дължи и обезщетение за забава върху всяко вземане.

Направено е искане за уважаване на предявените искове.

Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски, за което е представен списък по чл. 80 от ГПК.

В законоустановения срок по чл. 131 ал. 1 от ГПК ответникът е подал отговор на

исквата молба, с който е застъпено становище за неоснователност на предявените искове. Поддържа се, че процесния договор е нищожен, тъй като в съставения от нотариуса констативен протокол, материализиращ договора за наем са посочени две дати - 14.10.2022 г. и 19.10.2022 г. В условията на евентуалност са наведени твърдения, че в изпълнение на договореното, в договора за наем ответницата чрез агенция е намерила купувач на апартамента за сумата от 92500 евро, която ищцата изрично приела на 16.11.2022 г., но впоследствие, без основателна причина, започнала да изменя условията, да търси по-висока цена, при което купувачът се отказал от сделката на 18.11.2022 г. Сочи се, че два пъти – веднъж по поща на 24.11.2022 г. и веднъж с нотариална покана от 30.11.2022 г. ответницата е канила ищцата да уредят отношенията си във връзка с ползването на имота, като и предлагала да и върне ключовете за апартамента. Поддържа се, че на 16.12.2022 г. ищцата изрично е отказала да приеме ключовете на ответницата под претекст, че в апартамента все още има вещи на ответницата, което обстоятелство се оспорва от последната. Излага се, че в имота е имало само обзавеждане на ответницата, което обаче е продадено заедно с апартамента. Твърди се, че след като ищцата отказва да приеме ключа за апартамента, то същата е неизправна страна по договора.

Направено е искане за отхвърляне на предявените искове. Претендира се присъждането на съдебно – деловодни разноски, за което е представен списък по чл. 80 от ГПК.

В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител, ищецът поддържа исквата молба. По делото са депозиран писмени бележки от 11.09.2023 г.

В съдебно заседание, чрез процесуалния си представител, ответникът поддържа подадения отговор на исквата молба. По делото са депозиран писмени бележки от 11.09.2023 г.

След съвкупна преценка на доказателствата по делото и съобразявайки становището на страните, съдът приема за установено следното **от фактическа страна**:

Не е спорно по делото, че между страните е сключен договор за наем от 14.10.2022 г., материализиран в констативен протокол от 19.10.2022 г., нотариално заверен от нотариус с рег. № 255 на НК с РД РС-Бургас, по силата на който ответницата Р. Н. Ф. се е задължила да освободи изцяло ползвания от нея, съсобствен между страните, апартамент с идентификатор 07079.607.382.1.15 с адрес гр. Б. в срок от четиридесет дни, от подписване от нотариуса на констативния протокол, като след освобождаването предаде ключа от същия на ищцата П. Ж. Ф.. Уговорено е, че при неизпълнение на задължението за освобождаване на имота в този срок, ответницата се задължава да осигурява достъп на ищцата за оглед на евентуални купувачи до апартамента и да заплаща на ищцата месечен наем в размер на 600 лева, платим по банков път, до пето число на всеки текущ месец. В протокола е удостоверено, че ищцата е поискала ключ от апартамента, но ответницата е отказала да предостави такъв, тъй като от същия не са изнесени всички вещи на ответницата /л. 7/.

По делото е представен двустранно подписан от страните протокол, в който е удостоверено, че на 19.11.2022 г. ответницата е взела личните си вещи от съсобствения между страните апартамент – дървена етажерка, два броя закачалки, розов леген и метална рамка с два броя ключове /л. 32/.

От представения по делото констативен протокол от 16.12.2022 г. на нотариус с рег. № 699 на НК с РД РС – Бургас се установява, че ищцата е отказала да приеме предложението и от ответницата ключ от апартамент с идентификатор 07079.607.382.1.15 с адрес гр. Б., поради това, че същият не е освободен изцяло от ответницата /л. 28/.

От представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 310/15.03.2023 г. нот. д. № 264/2023 г. на с рег. № 409 на НК с РД РС-Бургас се установява, че апартамент с идентификатор 07079.607.382.1.15 с адрес гр. Б. е продаден от страните по делото на трето лице. Уговорено е владението върху имота да бъде предадено в тридесет дневен срок от деня следващ плащането на пълната продажна цена /л. 9/.

В съдебното заседание от 27.06.2023 г. по искане на ответника е разпитан свидетелят З. И. /бивш съпруг на ответницата/, от чийто показания се установява, че през последната година /2022 г./ ответницата, заедно с детето си е живеела в процесния апартамент, като в началото на месец декември 2022 г. свидетелят е помогнал на ответницата да изнесе вещите си от апартамента, поради възникнала възможност за неговата продажба и в него били оставено само обзавеждането, тъй като апартаментът се продавал с обзавеждането. Установява се, че след като купувачът се отказал, ответницата се върнала да живее в апартамента в началото на 2023 г. до неговата продажба. Свидателят е уточнил, че информацията, с която разполага е по сведения от ответницата.

В съдебното заседание от 05.09.2023 г. по искане на ищеца е разпитан свидетелят С.М. /брокер при продажбата на имота/, от чийто показания се установява, че между трети и седми декември 2022 г. свидетелят е посетила апартамента преди да го обяви за продажба и в него е живеела ответницата, която в деня на продажбата е поискала време да се изнесе от апартамента, поради което е договорено владението му да се предаде на купувача в по-късен момент.

Въз основа на изложената фактическа обстановка и съобразявайки становището на страните, съдът достигна до следните **правни изводи**:

Предявени са искове по чл. 79 ал. 1, във връзка с чл. 232 ал. 2 и чл. 86 ал. 1 от ЗЗД.

За успешното провеждане на предявения иск следва да бъде установено в процеса при условията на пълно и главно доказване кумулативното наличие на следните предпоставки: Валидна облигационна връзка между страните породена от сключен между страните договор от твърдяната в исковата молба дата и съдържание, изпълнение на собствените си задължения по договора, тоест, че е предал за ползване имота, изпадането в забава на ответника и размера на претенциите си за главници и лихви. В тежест на ответникът е да докаже точно изпълнение на задълженията си по сключения договор или направените правоизключващи и правопогасяващи възражения, включително, твърдяното изпълнение на задължението да опразни имота изцяло до определената дата, както и твърдяното неоправдано не приеме на предложеното от ответницата на ищцата изпълнение – отказът да приеме ключа.

По делото не е спорно, че страните са сключили договор за наем от 14.10.2022 г. с предмет апартамент с идентификатор 07079.607.382.1.15 с адрес гр. Б.. Страните са уговорили условие, материализирано в констативен протокол от 19.10.2022 г., нотариално заверен от нотариус с рег. № 255 на НК с РД РС-Бургас, при осъществяването на което сключеният между тях на 14.10.2022 г. договор за наем ще произведе действие, а именно ответницата се е задължила да освободи изцяло ползвания от нея апартамент в срок от четиридесет дни, от подписване от нотариуса на констативния протокол, като след освобождаването предаде ключа от същия на ищцата. Уговорено е, че при неизпълнение на задължението за освобождаване на имота в този срок, ответницата се задължава да осигурява достъп на ищцата за оглед на евентуални купувачи до апартамента и да заплаща на ищцата месечен наем в размер на 600 лева, платим по банков път, до пето число на всеки текущ месец /л. 7/. Видно от констативния протокол е, че на 19.10.2022 г. са заверени изявленията на страните, че същите на 14.10.2022 г. са постигнали по между си уговорките, удостоверение в констативния протокол. В тази връзка неоснователно е възражението на ответницата за нищожност на протокола, тъй като с него не се удостоверени факти, осъществени в минал период, а това, че на 19.10.2022 г. страните са се явили и заявили пред нотариуса, че на 14.10.2022 г. са постигнали процесните договорки.

От изложеното следва изводът, че уговорения между страните четиридесет дневен срок за освобождаване на апартамента от ответницата е започнал да тече от 19.10.2022 г. и изтича на 28.11.2022 г., включително.

По делото е представен двустранно подписан от страните протокол, в който е

удостоверено, че на 19.11.2022 г. ответницата е взела личните си вещи от съсобствения между страните апартамент – дървена етажерка, два броя закачалки, розов леген и метална рамка с два броя ключове /л. 32/. Доколкото същият съдържа подписите на двете страни и не е оспорен от последните, съдът приема, че обстоятелствата, удостоверени в него са безспорни. С оглед обстоятелството, че този протокол е съставен от страните след подписването на констативен протокол от 19.10.2022 г., нотариално заверен от нотариус с рег. № 255 на НК с РД РС-Бургас, липса на твърдения от страна на ищцата точно какви вещи е следвало да изнесе ответницата от апартамента, както и липсата на оспорване, че описаните в протокола вещи са само част от личните ☐ вещи, съдът приема, че ответницата е изпълнила задължението си да опразни същия на 19.11.2022 г. и описаните в протокола вещи са всички лични вещи на ответницата, за които последната е поела задължение да изнесе в четиридесет дневния срок, уговорен в констативния протокол. Обратното би позволило, без да се уточни какви точно вещи на ответницата не са изнесени от апартамента, неоснователно да се твърди, че има неизнесени нейни вещи, респ. че същата не е изпълнила задължението си да освободи изцяло апартамента в уговорения срок. Направения извод не се разколебава от обстоятелството, че в апартамента е останало неизнесено, закупено от ответницата обзавеждане, тъй като апартамента е продаден на трето лице с обзавеждането и сумата е поделена между страните по делото – обстоятелства, които са безспорни между страните, а се потвърждават и от показанията на свидетеля допуснат в полза на ответницата.

В резултат от спорове между страните водени чрез електронна и писмена кореспонденция, до опит за фактическо предаване на ключа за апартамента се е стигнало едва около месец след подписване на протокола за опразване на апартамента от 19.11.2022 г. От представения по делото констативен протокол от 16.12.2022 г. на нотариус с рег. № 699 на НК с РД РС – Бургас се установява, че ищцата е отказала да приеме предложението ☐ от ответницата ключ от апартамент с идентификатор 07079.607.382.1.15 с адрес гр. Б., поради това, че същият не е освободен изцяло от ответницата /л. 28/.

С оглед формирания по-горе извод за освобождаване на апартамента още към 19.11.2022 г., съдът приема, че ищцата неоправдано е отказала да приеме предложеното ☐ от ответницата изпълнение на задължението за предаване на ключа, поради което е изпаднала в забава по смисъла на чл. 95 от ГПК. С последващото си поведение обаче, ответницата е освободила ищцата от забавата на кредитора, тъй като отново се е нанесла в апартамента. Последното не се оспорва от ответницата, която изрично е признала в съдебното заседание от 27.06.2023 г. и в депозираната писмена защита, че се е нанесла и е ползвала апартамента през месеците януари, февруари и март на 2023 г. Вместо да предаде ключа за пазене на подходящо място, определено от съда по реда на чл. 97 ал. 1 изр. 1 от ЗЗД, ответницата с това си поведение е изпаднала в неизпълнение на уговорката да освободи апартамента, респ. отпаднал е един от елементите от фактическия състав на кредиторската забава на ищцата – надлежното изпълнение предложено от ответницата по делото и ищцата се е освободила от забавата си.

Спорно по делото е дали ответницата се е нанесла в апартамента още през месец декември на 2022 г. или след нова година.

В тази връзка по делото са разпитани двама свидетели. Разпитаният по делото по инициатива на ответницата неин бивш съпруг е заявил, че след като купувачът се отказал, ответницата се върнала да живее в апартамента в началото на 2023 г. до неговата продажба. Свидетелят е уточнил, че информацията, с която разполага е по сведения от ответницата, с която е в добри отношения. Разпитаният по инициатива на ищцата свидетел – брокерът по сделката за продажба на процесния апартамент е заявила, че между трети и седми декември 2022 г. същата е посетила апартамента преди да го обяви за продажба и в него е живеела ответницата. Съдът не дава вяра на показанията на свидетеля З. И. /бивш съпруг на ответницата/ в тази част, тъй като същите не се подкрепят, а обратно – опровергават се от останалите доказателства по делото. Освен това свидетелят сам заяви, че е в добри отношения с ответницата, помогнал ☐ е при изнасянето на вещите от апартамента, което

обстоятелство съдът цени по реда на чл. 172 от ГПК. Съдът дава вяра на показанията на свидетеля С.М. /брокер при продажбата на имота/, тъй като по делото липсват данни индициращи нейната заинтересованост. За достоверността на дадените от нея показания може да се съди и по естеството на професията, която упражнява – брокер на недвижими имоти, която предполага по-точно запомняне на дати и месеци. Свидетелят в съдебно заседание си служи с писмени бележки, от които установи, че апартаментът е предложен за продажба от нея на 07.12.2022 г., от което направи извод за предварително извършен оглед на апартамента между трети и седми декември на 2022 г., на които дати свидетелят заяви, че ответницата е живяла в апартамента. Показанията на свидетеля С.М. се подкрепят и от двустранно подписания от страните по делото протокол, в който е удостоверено, че на 19.11.2022 г. ответницата е изнесла личните си вещи от апартамента. От показанията на свидетеля З. И. се установи, че ответницата се е изнесла от апартамента и след това отново се е нанесла, което изнасяне, с оглед горния извод, е осъществено през 19.11.2022 г., а през месец 12.2022 г. същата вече се е била нанесла обратно в апартамента. С оглед всичко изложено, съдът приема, че ответницата е ползвала процесния апартамент през целия исков период, включително през м.12.2022 г.

По гореизложените съображения и предвид обстоятелството, че ответницата вместо да не ползва апартамента, съобразно уговореното от 14.10.2022 г. и да предаде ключа за пазене на подходящо място, определено от съда по реда на чл. 97 ал. 1 изр. 1 от ЗЗД се е нанесла и е ползвала същия в периода от м.12.2022 г. до м.03.2023 г., съдът приема, че уговореното в констативен протокол от 19.10.2022 г., нотариално заверен от нотариус с рег. № 255 на НК с РД РС-Бургас отлагателно условие е осъществено, договорът за наем между страните е произвел действие, респ. претендираните от ищцата суми са дължими от ответницата.

Неоснователно е възражението на ответницата, направено с отговора на исковата молба, че уговорката за освобождаване на апартамента е била направена с оглед уговорката същият да бъде продаден, тъй като видно от самия констативен протокол от 19.10.2022 г., нотариално заверен от нотариус с рег. № 255 на НК с РД РС-Бургас е, че задълженията не са уговорени алтернативно и във връзка едно с друга, а кумулативно – да се продаде апартаментът и ответницата да напусне същия или да плаща наем за идеалната част на ищцата.

Така мотивиран, съдът намира, че искът за главница е доказан по основание и размер и следва да бъде уважен, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 19.04.2023 г., до окончателното изплащане на задължението.

При извод за основателност на главното задължение следва и извод за основателност на акцесорното за мораторна лихва. Изчислена чрез www.calculator.bg мораторната лихва върху главницата от 2100 евро за периода от м.12.2022 г. до м.03.2023 г. възлиза на 67,38 лева, в рамките на който размер е и предявената претенция за лихва. С оглед диспозитивното начало същата следва да бъде уважена в предявения размер.

С оглед изхода на спора, своевременно отправеното искане и представените доказателства, на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сторените по делото съдебно - деловодни разноски. По делото са представени доказателства за сторени от ищеца разноски, както следва: сумата от 134 лева за държавна такса, сумата от 10 лева за съдебни удостоверения и сумата от 600 лева за адвокатско възнаграждение. Предвид това, ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 744 лева, представляваща направените по делото съдебно-деловодни разноски.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Р. Н. Ф., ЕГН ***** с адрес: гр. Б. да заплати на П. Ж. Ф., ЕГН ***** с адрес: гр. Б., сумата от 2100 лева /две хиляди и сто лева/, представляваща наемна цена по сключен между страните договор за наем от 14.10.2022 г. на ½ ид. ч. от апартамент, находящ се в гр. Б. за периода от м.12.2022 г. до м.03.2023 г., ведно със законна лихва от предявяване на иска – 19.04.2023 г. до окончателното изплащане на задължението и сумата от 55,75 лева /петдесет и пет лева и седемдесет и пет стотинки/, представляваща обезщетение за забава, считано от падежа на всяко задължение за периода 06.12.2022 г. до 18.04.2023 г., на основание чл. 79 ал. 1, във връзка с чл. 232 ал. 2 и чл. 86 ал. 1 от ЗЗД.

ОСЪЖДА Р. Н. Ф., ЕГН ***** с адрес: гр. Б. да заплати на П. Ж. Ф., ЕГН ***** с адрес: гр. Б., сумата от 744 лева /седемстотин четиридесет и четири лева/, представляваща направените по делото съдебно-деловодни разноски, на основание чл. 78 ал. 1 от ГПК.

Присъдените суми могат да бъдат заплатени по банкова сметка на ищцата **IBAN ***** в „Ю.Б.“ АД

Решението подлежи на обжалване пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от съобщаването му.

Съдия при Районен съд – Бургас: _____