

РЕШЕНИЕ

№ 98

гр. Елин Пелин, 03.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЕЛИН ПЕЛИН, V СЪСТАВ ГРАЖДАНСКИ ДЕЛА, в публично заседание на шести април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Росица Г. Тодорова

при участието на секретаря Стефка Сл. Методиева
като разгледа докладваното от Росица Г. Тодорова Гражданско дело № 20221820100621 по описа за 2022 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Ищецът Л. П. П., ЕГН ***** от гр....., кв. „.....“ бл.23, вх.Е, ап.90 е предявил срещу ответника Б. К. С., ЕГН ***** от, ул. „.....“ № 3, вх.Б, ет.2, ап.21 иск с правно основание чл.55 от ЗЗД. Моли съдът да осъди ответника да му заплати следните суми: сумата от 2110,00 лева представляващи неоснователно взети суми по договор за наем от 19.05.2005 г. дължими за периода от 19.06.2019 г. до 20.05.2020 г. /по 211.00 лева месечно/ и сумата от 90.00 лева разходи за изпращане на покана за доброволно изпълнение ведно със законната лихва, считано от датата, на която е получена поканата за доброволно изпълнение до окончателното изплащане на задължението.

Излагат се твърдения, че с постановление за възлагане на недвижим имот влязло в сила на 19.06.2019 г. на ЧСИ Стоян Лазаров вписано в служба по вписвания Елин Пелин вх. рег. № 1713 от 06.08.2019 г. акт. № 110, том 6 на ищеца е възложен недвижим имот находящ се в с....., Община Елин Пелин, Софийска област на основание чл.492 от ГПК, като с протокол от 08.01.2019 г. е обявен за купувач на 1/2 идеална част от урегулиран поземлен имот с площ от 1650 кв.м., заедно с втори етаж, с площ 114 кв.м. от построената в имота

двуетажна двуфамилна масивна жилищна сграда. С постановлението за възлагане собствеността върху описания имот е прекратена. На 19.05.2005 г. ответника е сключил договор за наем с „КОСМО БЪЛГАРИЯ МОБАЙЛ“ ЕАД вписан с вх. № ..26/20.05.2005 г. том 1 акт 22 за отдаване на пространство с площ 84 кв.м. от покривното и подпокривното пространство на гореописания имот, като към него на ...05.2015 г. е сключен Анекс 1 между Б. К. С., В.К.С., К.В.И. и „Теленор България“ ЕАД от който е видно, че страните са се споразумели, че срока на договора за наем сключен на 19.05.2005 г. се удължава с 10 години и изтича на 19.05.2025 г., като наемната цена е в размер на 237,75 евро, платима в размер на левовата равностойност по посочена банкова сметка на наемодателите.

С прекратяване на собствеността на Б. К. С., той вече не заема качеството на наемодател, като задълженията и плодовете минават върху ищеца в качеството му на съсобственик на имота за целия срок на договора за наем, именно в тази насока е чл.237 от ЗЗД. Едно от основните права на наемодателя е получаване на месечен наем според установените договорни отношения, но месечния наем за определен период от време е бил получаван от ответника без той да има право на собственост в имота, който е отдаден под наем, при отпаднало вече основание за получаване на наем, за което той е бил напълно наясно, тъй като е участвал в провеждането на процедурата по въвод във владение, осъществена от ЧСИ Стоян Лазаров, като същия се е разписал и в протокола при провеждането му. Ответникът не е уведомил наемателите, че собствеността върху имота е преминала в патримониума на друго лице и без правно основание се е обогатил ежемесечно в продължение на близо една година. В същото време ищецът е ошетен, тъй като в този период е бил лишен от полагащото му се без правно основание. Към този момент собственици на целия имот са ищецът и В.К.С., поради което наемът следва да бъде поделен помежду им. В тази връзка ищецът изпратил покана до ответника да изпълни задълженията си в разумен срок, но плащане не било извършено, въпреки, че поканата е връчена чрез ЧСИ Магдалена Стоянова с № 928.

Препис от исковата молба и доказателствата са изпратени на ответника Б. К. С., който в срока по чл.131 от ГПК не депозира отговор и не взема становище по иска. Явява се в първото по делото съдебно заседание, като оспорва иска с твърдението, че не е получавал наем и не разбира защо

изобщо е конституиран като страна по делото.

Районен съд Елин Пелин, след като се запозна с представените по делото доказателства, намери за установена следната фактическа обстановка:

Видно от постановление за възлагане на недвижим имот от 11.01.2019 г. постановено по изпълнително дело № 20179270400165/ 2017 г. по описа на ЧСИ Стоян Лазаров с район на действие Окръжен съд София е, че при проведена публична продажба от 07....2018 г. на $\frac{1}{2}$ ид.ч. от урегулиран поземлен имот с площ от 1650 кв.м. находящ се в с....., Община Елин Пелин, Софийска област, съставляващ имот планоснимачен № .. за който е отреден парцел X в кв.4 , заедно с втория етаж с площ от 114 кв.м. от построената в него двуетажна двуфамилна масивна жилищна сграда, построена в гореописания парцел собственост на Б. К. С., имота е възложен на Л. П. П..

От Договор за наем от 19.05.2005 г. вписан в Служба по вписвания Елин Пелин на 20.05.2005 г. се установява, че между „Космо България Мобайл“ ЕАД в качеството на наемател и Б. К. С., В. К.а С.а и К.В.И. в качеството на наемодатели и собственици на жилищна сграда, находяща се в с..... изградена в УПИ X-.. в кв.4 е предоставено под наем пространство с площ от 84 кв.м. от покривното и подпокривното пространство на жилищната сграда, изградена в поземления имот срещу заплащане на месечен наем в размер на 300.00 лева. Срокът на договора е десет години и приключва на 19.05.2015 г. Представени са декларации и пълномощни придружаващи процесния договор.

Видно от Анекс № 1 с дата ...05.2015 г. към Договор за наем от 19.05.2005 г. вписан с вх. № ..26/20.05.2005 г. том 1 акт 22 при АВ Елин Пелин е, че между „Теленор България“ ЕАД в качеството на наемател и Б. К. С., В. К.а С.а и К.В.И. в качеството на наемодатели е сключен Анекс към Договор за наем от 19.05.2005 г., с който левовата равностойност на наемната цена е определена на 237,75 евро месечно, като срокът на договора се удължава за период от десет години и следва да изтече на 19.05.2025 г..

С Анекс от 23.11.2021 г. сключен между „ЦЕТИН България“ ЕАД в качеството на наемател и Л. П. П. в качеството на наемодател и собственик на $\frac{1}{2}$ идеална част от УПИ с площ от 1650 кв.м., съставляващ имот № .. за който е отреден парцел X в кв.4 по плана на село съгласно постановление за възлагане на ЧСИ Стоян Лазаров страните са уговорили Л. П. П. да

замести собственика на имота Б. К. С. като страна по договора за наем сключен на 19.05.2005 г.

Представени са нотариален акт за дарение на недвижим имот № 118 том 1 дело № 213/1991 г. по описа на РС Елин Пелин и нотариален акт за дарение на недвижими имоти № 145, том II рег. № 2819 дело 285 от 2003 г. по описа на нотариус Аврамов с район на действие Елинпелински районен съд, скица на процесния имот, удостоверения и справки от Агенция по вписванията гр.Елин Пелин удостоверяващи съсобственост на процесния недвижим имот между ищеца и трети лица.

От удостоверение от 25.03.2005 г. издадено от Община Елин Пелин е видно, че в парцел X-.. в кв.4 по плана на с....., Област Софийска има законно построена жилищна сграда на два етажа, съгласно одобрен проект от 1976 година въз основа на разрешение за строеж № 40/02.06.1976 г. и протокол за дадена строителна линия № 40/02.06.1976 г.. Представени са Строително разрешение № 40 от 02.06.1974 г. и протокол за дадена строителна линия № 40/02.06.1976 г.

Представени са писмени доказателства изходящи от ЧСИ Магдалена Стоянова с район на действие СОС, удостоверяващи връчване на покана за доброволно изпълнение на Б. К. С., както и справка за изплатени суми по Договор за наем на площ от жилищна сграда, находяща се в УПИ X-.., кв.4 по плана на с....., община Елин Пелин, вписан с вх. № ..26/20.05.2005 г. за периода от 19.06.2019 г. до 19.06.2020 г.

При така установената фактическа обстановка съдът стигна до следните правни изводи:

Според разпоредбата на чл.55 от ЗЗД, който е получил нещо без основание или с оглед на неосъществено или отпаднало основание, е длъжен да го върне, като подлежи на връщане всичко дадено при начална липса на основание.

Съгласно разясненията дадени в Постановление № 1 от 28.V.1979 г. по гр.д. № 1/79 г. Пленум на ВС, първият фактически състав на чл.55, ал.1 от ЗЗД изисква предаване, съответно получаване на нещо при начална липса на основание, т.е., когато още при самото получаване липсва основание за преминаване на блага от имуществото на едно лице в имуществото на друго.

В случая по делото не се установява между страните по делото да са

били налице валидни договорни правоотношения от които да произтича претендираното от ищеца вземане обективизирано в Договор за наем от 19.05.2005 г. вписан в Служба по вписвания Елин Пелин на 20.05.2005 г. и последвалите го допълнения чрез анекси. Макар и първоначално ответникът С. да е бил страна по посочените договори за наем в качеството си на съсобственик на процесния недвижим имот, както се установява от представените по делото доказателства, през 2019 г. същият е изгубил собствеността си, тъй като ищецът е придобил имота въз основа на постановление за възлагане по публична продаж, влязло в сила на 19.06.2019 г.. По делото не се установиха доказателства, които да сочат, че след посочения период - 19.06.2019 г. ответникът е получавал дължимия наем по наемното правоотношение или части от него. Напротив установява се от справка за изплатени суми от телекомуникационно дружество във връзка с наемното правоотношение, че дължимият наем е изплащан на трето неучастващо по делото лице, а не на ответника. Липсват каквито и да било доказателства, които да сочат, че ответникът С. е получил каквито и да било суми във връзка с наемното правоотношение за претендирания период от 19.06.2019 г. до 20.05.2020 г.

Ето защо предвид наличните по делото писмени доказателства, настоящият състав намира доводите на ищеца за неоснователни и недоказани, поради което приема, че ответникът Б. К. С. не е получил заявените иски суми в общ размер от 2110,00 лева, поради което искът следва да бъде отхвърлен изцяло.

С оглед извода за неоснователност на основната претенция, неоснователно се явява и искането за заплащане на сумата от 90.00 лева представляваща заплатени от ищеца разноски по връчване на покана за доброволно изпълнение и като такова следва да бъде отхвърлено.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявеният от Л. П. П., ЕГН ***** от гр....., кв.“ бл.23, вх.Е, ап.90 срещу ответника Б. К. С., ЕГН ***** от, ул.“ № 3, вх.Б, ет.2, ап.21 иск с правно основание чл.55 от ЗЗД за заплащане

на следните суми: сумата от 2110,00 лева /две хиляди сто и десет лева/ представляващи неоснователно получени суми по Договор за наем от 19.05.2005 г. дължими за периода от 19.06.2019 г. до 20.05.2020 г. /по 211.00 лева месечно/, както и сумата от 90.00 лева разходи за изпращане на покана за доброволно изпълнение, ведно със законната лихва, считано от датата, на която е получена поканата за доброволно изпълнение до окончателното изплащане на задължението.

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

Съдия при Районен съд – Елин Пелин: _____