

РЕШЕНИЕ

№ 2190

гр. София, 14.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 167 СЪСТАВ, в публично заседание на трети февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ

при участието на секретаря АЛБЕНА Н. КИТАНОВА
като разглежда докладваното от КРИСТИЯН Р. ТРЕНДАФИЛОВ Гражданско дело № 20211110127633 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 124 и сл. ГПК.

Образувано е по искова молба, подадена от И. И. И., чрез адв. Д., срещу И. Б. М., с която е предявен осъдителен иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД за осъждане на И. Б. М. да заплати на И. И. И. сумата от **5600 лева**, представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот, находящ се в АДРЕС, за периода 01.10.2020 г. – 18.05.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 18.05.2021 г. до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът извежда съдебно предявените субективни права при твърденията, че е собственик на недвижим имот, представляващ Апартамент № 48, находящ се в АДРЕС, за което бил съставен Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 1НОМЕР. Поддържа, че на 01.10.2020 г. ответницата била въведена във владение от ЧСИ Бъзински в собствения на ищцата недвижим имот, описан по – горе. С писмо от 16.10.2020 г. ищцата уведомила ответницата, че от 01.10.2020 г. между тях възникнало облигационно правоотношение – право на ползване на Апартамент № 48, находящ се на горепосочения адрес, поради което И. М. следвало да заплаща на И. И. наем в размер на 700 лева, които да бъдат превеждани със запис на посочен в писмото адрес. В уведомлението било определен и срок за ползването на описания апартамент – от 01.10.2020 г. до 01.10.2021 г. съгласно чл. 56, ал. 3 СК. До настоящия момент ответницата не заплатила на ищцата наем за ползването на процесния апартамент, поради което за И. И. се явявал правен интерес да потърси правата си по съдебен ред. Ето защо моли съда да уважи предявения иск, като осъди ответницата да заплати на ищцата сумата от 5600 лева, представляваща обезщетение за ползване на процесния недвижим имот за периода от 01.10.2020 г. до 18.05.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 18.05.2021 г., до окончателното изплащане на сумата. Претендира разноски.

В срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба от ответника, с който

оспорва иска по основание и размер. Твърди, че с постановено съдебно решение от 08.02.2016 г. бил прекратен бракът между ответницата и синът на ищцата М.И.И. в което било уточнено, че семейното жилище, представляващо Апартамент № 48, находящ се в АДРЕС, щяло да се ползва от И. Б. М. и децата, като ответницата се задължавала да заплаща единствено консумативите за него. На 10.10.2016 г. бившият съпруг на ответницата дарил без нейно знание процесния недвижим имот обратно на майка си И. И. И.. По същото време ответницата и бившият ѝ съпруг се опитвали да подобрят отношенията си в името на децата и в следващите няколко години живеели съвместно в друго жилище, като през това време достъпът до процесния апартамент № 48 бил ограничен. Поради влошаване на отношенията им с М.И. на 01.10.2020 г. от ответницата било заведено изпълнително дело № 202008380403286/2020 г. и с въвод във владение последната била въведена в посочения имот с ЧСИ Милен Бъзински. В нотариална покана от ищцата на 16.09.2020 г. ответницата била уведомена, че след въвода във владение И. М. дължала само разходите за консумативи при ползването на имота и не възниквали облигационни отношения между нея и ищцата. На 16.10.2021 г. с уведомление, получено по имейл, ответницата била уведомена за възникване на наемни отношения с новия собственик И. И. за несправедлив спрямо пазарните условия наем. Ответницата оспорва изцяло определянето на срок на договора за наем, като съгласно чл. 59, ал. 1 ЗС правото на ползване се погасявало със смъртта на ползвателя, ако не било учредено за по – кратък срок, а именно до навършване пълнолетие на децата, или правото на ползване не се упражнява в продължение на 5 години. Поддържа, че дарителят М.И. и дарената – майка му И. И., прикрили и не декларирали информацията, посочена във влязлото в сила съдебно решение, свързана с правото на ползване на имота от ответницата И. М. и общите ѝ деца с дарителя. Твърди, че двете страни умишлено сключили прикрита сделка, в която и двамата потвърдили вътрешната си воля и действайки със законови средства, те показали действително желаните правни последици, а именно възникване на облигационни отношения между новия собственик И. И. и ползвателя – ответницата И. М.. Ето защо моли съда да отхвърли предявения иск. В условията на евентуалност релевира възражение за прихващане със сумата в общ размер на 1622,46 лв., представляваща извършени подобрения в процесния имот.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 235 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира от фактическа страна следното:

От представеното по делото Решение № 558 от 08.02.2016 г. по гр.д. № 68382/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 117 състав, се установява, че на посочената дата бил прекратен бракът, сключен между М.И.И. и И. Б. И., като било утвърдено постигнатото между тях споразумение, съгласно което:

- родителските права над децата И., роден на 18.09.2009 г., и М., родена на 13.01.2011 г., се предоставят за упражняване на майката, с право на бащата да ги взема с преспиване (и задължение да ги връща) всеки месец от 1-во до 15-то число; за месец през летата извън годишния отпуск на майката; за по 3 дни през Коледните и новогодишните празници и за по 3 – през Великденските;

- семейното жилище, находящо се в АДРЕС ще се ползва от жената и децата И. М.И. и М. Милен И..

Безспорно е между страните по делото, а и от представения Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 1НОМЕР., се установява, че на посочената дата И. И. И. е станала собственик на процесния Апартамент № 48, находящ се в АДРЕС.

От представения по делото протокол за предаване на владение на недвижим имот от 01.10.2020 г. се установява, че на посочената дата владението върху процесния Апартамент № 48 е било предадено на И. Б. М., на основание изпълнителен лист от 18.12.2019 г., издаден въз основа Решение № 558 от 08.02.2016 г. по гр.д. № 68382/2015 г. по описа на

Софийски районен съд, 117 състав, съгласно което семейното жилище, а именно Апартамент № 48, находящ се в АДРЕС, ще се ползва от И. Б. М. и децата И. М.И. и М. М.И..

Безспорно е между страните по делото, че И. Б. М. е ползвала процесния имот в периода от 01.10.2020 г. до 01.10.2021 г.

Представено е по делото уведомление, изпратено от И. И. И. до И. Б. М., за което не се спори, че е получено от ответника на 16.10.2020 г., с което И. М. била уведомена, че от 01.10.2020г. дължи на И. И. месечен наем в размер на 700 лв.

Като писмени доказателства по делото от ответника са представени:

-Фактура № 0000000791 от 05.10.2021 г., издадена от „ВЕНТОКЛИМА – ЕООД“ на И. М. относно адрес: АДРЕС, в която е отразено, че е била извършена следната услуга: сервис на климатична техника на стойност 300 лв. с ДДС, която е била заплатена на 05.10.2021 г., видно от приложения към фактурата фискален бон;

- Приемо – предавателен протокол от 10.10.2020 г. за извършване на ремонт на тераса, боядисване на стени кухня и полагане на мазилка коридор в АДРЕС, в който е отразено, че са били извършени следните ремонтни дейности в процесния апартамент: ремонт на тераса към кухня стени и таван – сваляне на стара мазилка, грундиране и полагане на нова мазилка стени, грундиране и боядисване на таван – вложени труд и материали 300 лв.; боядисване на кухня – грундиране на стени, шпакловане на дефекти, шкурене, боядисване 2 ръце стени – 30 кв.м. по 5 лв. = 150 лв.; полагане на мазилка коридор-грундиране стени, полагане на мазилка 2 ръце, запечатване с лак – вложен труд и материали 18 кв.м. по 10 лв. = 180 лв.;

- Фискални бонове от 04.10.2020 г. и 13.10.2020 г. за закупени вещи в това число: “LED плафон“, полираща паста за боя, стъклодържач, чаша за четки, универсален държач за душ слушалка, „капак забавено падане“, материал за боядисване на стени-латекс и др.;

- Стокова разписка за получени стоково – материални ценности № 0000417 относно адрес: АДРЕС, ведно с приложен към нея фискален бон от 10.10.2020 г., от които се установява, че са били закупени подложка, перваз и ламинат на обща стойност от 363,78 лв.

По делото са събрани и гласни доказателства чрез разпит на свидетелите Б. М.М и М.И.И..

Свидетелят Б. М.М – баща на И. Б. М., показанията на който съдът преценява по реда на чл. 172 ГПК, заявява, че към момента на въвода на И. М., процесният апартамент не могъл да се ползва без значителен ремонт, тъй като в жилището нямало никакви условия за храна, спане и почивка. Твърди, че входната врата се състояла от две врати - едната блиндирана, с четиристранно заключваща брава, която била липсваща, вратата - свободно стояща на панти, бутонът - повреден, звънецът - изкъртен, трансформаторът – липсващ. Втората врата - вътрешната, не била блиндирана и с нея можело да се оперира за затваряне. Състоянието на кухнята било следното: имало един диван, печка – умишлено повредена, ключовете на печката били строшени, вътре нагревателите – изкъртени и събрани закуп и сложени в пещта на печката. Коридорът на терасата бил за ремонт и по-късно бил ремонтиран, ведно с други подобрения по терасата. В банята на тоалетното казанче кранът бил счупен, смесителят липсвал, смесителят на душа – също липсвал. Имало климатик, който не работел, а дограмата била пропускаща. В спалнята нямало легло, поради което допълнително била монтирана спалня. В кухнята имало кухненски шкаф, който не бил в отлично състояние. На пода имало някакво покритие - теракот. Свидетелят изяснява още, че впоследствие в кухнята бил сложен ламинат, тъй като теракотът държал студено и за да се получи по-голяма термоизолация, т. е. децата да могат спокойно да обитават там, поради което преценили, че е по-добре да се изолира с нещо.

Свидетелят М.И.И. – син на И. И. И., показанията на който съдът преценява по реда на

чл. 172 ГПК, заявява, че процесният апартамент бил годен за обитаване - около година преди това бил ремонтиран от майстор. В апартаментa имало две врати – блиндирани. Първата врата се заключвала, а втората имала проблем – на бравата падал шишът и се свидетелят се притеснявал да не се заключи някое дете, поради което бил махнат. Кухнята в апартаментa била работеща, като в нея имало хладилник, диван, печка, мивка, шкафовe - горни и долни. Твърди, че когато И. Б. М. напуснала апартаментa, кухнята била изсипана в средата на стаята, били изкъртени механизмите, шкафовете били на земята, едните били свалени, металните планки били изкъртени, били в недобро състояние. Към момента, в който И. Б. М. се нанесла в процесния апартамент, в спалнята имало гардероб, малък шкаф, на който се слагал телевизор, малки шкафчета, но нямало легло. Гардеробът бил с плъзгащи механизми, които впоследствие били изкъртени. Когато за последно е бил проверяван, климатикът работел. Печката в кухнята също работела. Около две седмици, след като И. освободила апартаментa, свид. И. отишъл, за да провери в какво състояние е и тогава не видял да има никакви особени промени. След това свидетелят заявява, че шкафовете от кухнята били на земята, шкафът в банята бил пробит от страни, ламинатът в хола бил доста сериозно издран и на терасата имало едно разглобено бюро. Преди нанасянето на И. М. в апартаментa, в кухнята и в коридора имало испански теракот, а след това бил сложен ламинат върху теракота. Гардеробът в антрето бил покрит с фолио, което имитирало дърво, целия боядисан с някаква боя на петна. В банята винаги имало ЛЕД осветление, което било направено много отдавна.

От заключението на вещото лице по допуснатата и изслушана в настоящото производство съдебно-оценителна експертиза, което при преценката му по реда на чл. 202 ГПК следва да бъде кредитирано, в т.ч. и от уточнението на вещото лице в проведеното на 27.10.2022 г. открито съдебно заседание, се установява, че средният пазарен наем за процесния недвижим имот за исковия период от 01.10.2020 г. до 18.05.2021 г. възлиза в размер на 4791,28 лв., а след приспадане на 2/3 от наема за ползването на имота от децата през $\frac{1}{2}$ от всеки месец възлиза в размер на 3194,19 лв.

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

Предявен е за разглеждане осъдителен иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД.

В конкретния случай фактическият състав по чл. 59, ал. 1 ЗЗД включва следните елементи: 1/ ищецът да е собственик на процесния имот; 2/ ответникът да е ползвал фактически имота през исковия период; 3/ обедняване на ищеца и обогатяване на ответницата; 4/ наличие на връзка между обогатяването и обедняването, която произтича от един общ факт или обща група факти; 5/ липса на валидно основание за това имуществено разместване в отношенията между страните и липса на друго основание за защита на правата на обеднелия ищец; 6/ размера на вредата, изчислена на база сумата, с която ищецът е обеднял, тъй като не е реализирал ползата от принадлежащото му право на ползване на имота - наемната цена на този имот.

Когато собственик на имот е лишен от неговото ползване, доколкото същият се държи и ползва от друго лице несобственик, обедняването на собственика се изразява в пропуснатите от него доходи, които би получавал при отдаването под наем на имота, които следва следва да се определят съобразно действащите за периода пазарни наемни цени за конкретния имот. Същевременно неоснователното обогатяване на лицето, което държи имота, се изразява в облагодетелстването му със спестения от него наем, който би плащал за ползването на имота през този период.

Както се изясни, на 10.10.2016 г. И. И. И. е придобила правото на собственост върху процесния недвижим имот, представляващ Апартамент № 48, находящ се в АДРЕС. Следователно ищецът се легитимира като собственик на процесния имот през исковия период.

На следващо място, на основание чл. 146, ал. 1, т. 3 и т. 4 от ГПК, съдът е отделил за безспорно обстоятелството, че И. Б. М. е ползвала процесния имот в периода от 01.10.2020 г. до 01.10.2021 г.

Съгласно чл. 56, ал. 1 СК при допускане на развода, когато семейното жилище не може да се ползва поотделно от двамата съпрузи, съдът предоставя ползването му на единия от тях, ако той е поискал това и има жилищна нужда, а ако от брака има ненавършили пълнолетие деца, съдът служебно се произнася за ползването на семейното жилище. Постановената мярка относно ползването на семейното жилище съставлява акт на спорна съдебна администрация - не е акт на правораздаване, тъй като не признава, нито отрича материални субективни права със сила на пресъдено нещо, но определя реда и начина на упражняване на материалните субективни права. Във всички хипотези на предоставяне ползването на семейното жилище по силата на съдебното решение по чл. 56 СК възниква наемно отношение – чл. 57, ал. 1 СК. Страни по него са собственикът на имота – в качеството на наемодател, и бившият съпруг, на когото е предоставено ползването - в качеството на наемател, като произнасянето по чл. 56 СК в съдебното решение замества съгласието на наемодателя. Доколкото този акт на съдебна администрация от една страна ограничава правомощията на собственика да ползва лично вещта си, а от друга страна е противопоставен обществен интерес от по-висш порядък - гарантиране правото на жилище на непълнолетните родени от брака деца като израз на прокламираната с чл. 2, т. 4 СК особена закрила на децата, с оглед постигането на правна симетрия е предвидено, че в случаите на предоставено ползване на съпруг, който упражнява родителските права върху ненавършили пълнолетие родени от брака деца, наемното правоотношение се учредява за определен срок – докато се упражняват тези права, когато семейното жилище е съсобствено на бившите съпрузи или е собственост на неупражняващия родителските права съпруг, съответно - за срок до една година, когато семейното жилище е собственост на близки на неупражняващия родителските права съпруг /чл. 56, ал. 3 СК/. В случаите, когато няма ненавършили пълнолетие родени от брака деца и в съдебното решение не е определен срок, за който ползването се предоставя при условията на чл. 56, ал. 5 СК, наемното правоотношение възниква като безсрочно с произтичащата от това възможност за приложението на чл. 238 ЗЗД (в този смисъл Решение №160/2015/29.02.2016 г. по дело №2290/2015 г. на ВКС, ГК, II г.о.).

Тъй като към момента на постановяване на бракоразводното решение процесният имот е бил лична собственост на единия съпруг - М.И.И. то между последния и ответницата е възникнало срочно наемно правоотношение по силата на закона, като срокът на този договор е с действие за периода на упражняване на родителските права върху ненавършили пълнолетие родени от брака деца от ответницата.

За уреждане на наемните отношения между страните чл. 57 СК препраща към общия закон – ЗЗД. Съгласно чл. 237, ал. 1 ЗЗД при прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър, а разпоредбата на чл. 237, ал. 2 ЗЗД гласи, че договорът за наем, сключен преди прехвърлянето на имота, ако има достоверна дата, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година от прехвърлянето. Ако няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за приобретателя като договор за наем без определен срок. Както се посочи, наемното правоотношение възниква по силата на съдебното решение, с което се предоставя ползване на имота на съпруга, упражняващ родителските права със срок докато упражнява родителските права. По делото не са събрани доказателства решението да е вписано в Служба по вписванията – гр. София, за да е приложим чл. 237, ал.1 ЗЗД /съгласно нормата на чл. 57, ал. 1 СК/. Доколкото обаче процесният имот е прехвърлен на ищцата след постановеното бракоразводното решение, което несъмнено има достоверна дата /под достоверна дата следва да се разбира такава, от която може със сигурност да се направи

извод, че договорът е бил сключен/, т.е. прехвърлянето е станало след възникване на наемното правоотношение, то на основание чл. 237, ал. 2 ЗЗД същото е задължително за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година от прехвърлянето. Посочената разпоредба създава задължение за приобретателя да спазва изцяло договора за наем такъв, какъвто е сключен между наемодателя-прехвърлител и наемателя с всички негови клаузи, т.е. новият собственик на имота встъпва в наемното правоотношение.

Следователно съдът достига до извод, че наемното правоотношение между ответницата и встъпилия приобретател е прекратено с изтичане на една година от сключване на разпоредителната сделка, т.е. считано от 10.10.2017 г. След посочената дата наемното правоотношение не може да се противопостави на приобретателя на имота, в какъвто смисъл е разпоредбата на чл. 237, ал. 2 ЗЗД.

Ето защо, след 10.10.2017 г. наемното правоотношение между ответницата и приобретателя /ищцата/ на имота се счита прекратено. Следователно и доколкото по делото не се спори, че ответницата е осъществявала фактическа власт върху имота през исковия период, на ищцата се дължи обезщетение за лишаване от ползването на апартамента за периода от 01.10.2020 г. – 18.05.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 18.05.2021 г. до окончателното изплащане на сумата.

За установяване размера на средния месечен наем на процесния имот, съпоставим с обезщетение за лишаване от ползването му, по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира изцяло като компетентно и обективно изготвено. След извършен оглед на място, както и проучване на наемния пазар през процесния период в конкретния регион, вещото лице е достигнало до заключение, че средният пазарен наем за процесния недвижим имот за исковия период от 01.10.2020 г. до 18.05.2021 г. възлиза в размер на 4791,28 лв. Следва да се посочи, че за този период ответницата дължи заплащане на обезщетение за ползването на целия апартамент, доколкото същата е установила фактическа власт върху апартамента въз основа на Решение № 558 от 08.02.2016 г. по гр.д. № 68382/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 117 състав, като е продължила ползването му и след отпадане на основанието за това. Фактът, че през исковия период ответницата е живяла в процесния апартамент с двете си малолетни деца, не променя факта, че същата дължи обезщетение за ползването на целия апартамент, доколкото фактическата власт е установена от нея (в този смисъл Решение № 262246 от 5.04.2021 г. на СГС по в. гр. д. № 12727/2020 г. и др.). Родените от брака деца не осъществяват самостоятелно фактическа власт върху част от имота, в който случай биха дължали пропорционална част от дължимото обезщетение за ползването на недвижимия имот, а живеят заедно там заедно с родителя, на когото е предоставено упражняването на родителските права по силата на чл. 59, ал. 2 СК и на Решение № 558 от 08.02.2016 г. по гр.д. № 68382/2015 г. по описа на Софийски районен съд, 117 състав. В този смисъл следва да се отбележи, че предмет на настоящото производство е иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД, предявен от трето лице - собственик на процесния апартамент, а не иск между бившите съпрузи по чл. 57, ал. 2 от СК за заплащане на наем за ползване от единия на семейното жилище след прекратяването на брака с развод, в който случай би следвало да бъде съобразена разпоредбата на чл. 57, ал. 2 СК, съгласно която не се дължи наем за ползването от ненавършилите пълнолетие деца жилищна площ.

По релевираното от ответника възражение за прихващане съдът приема следното:

В отговора на исковата молба ответникът е направил възражение за прихващане със сумата от 1622,46 лв., за която е посочил, че представлява извършени подобрения в процесния имот, а именно: смяна на компресор и пълнене на изтекъл фреон – 300 лв.; подмяна на мазилка на тераса, боядисване на стени в апартамент, с включени труд и специални материали – 630 лв.; оборудване на баня – капак за тоалетна чиния – 39,99 лв.; LED осветление за баня – 39,99 лв.; материал за ремонт на тераса – мазилка – 47,99 лв.;

държач за слушалка за душ – 9,99 лв.; материал за боядисване на стени-латекс – 60,13 лв.; стъклодържач за рафтчета в баня – 11,12 лв.; LED плафон за тераса – 10,99 лв.; четка за тоалетна – 8,48 лв.; ламиниран паркет – 463,78 лв.

Съгласно разпоредбата на чл. 103, ал. 1 от ЗЗД прихващането е възможно когато две лица си дължат взаимно пари или еднородни и заместими вещи. В този случай всяко едно от тях, ако неговото вземане е изискуемо и ликвидно, може да го прихване срещу задължението си. Фактическият състав на правото да се извърши прихващане по чл. 103, ал. 1 ЗЗД включва следните елементи: съществуването на две насрещни и действителни вземания /задължения/, с предмет пари или еднородни и заместими вещи; изискуемост и ликвидност на активното вземане. По правилата за разпределяне на доказателствената тежест в гражданския процес – чл. 154, ал. 1 ГПК, ответникът следва да проведе насрещно доказване на своите правоизключващи или правопогасяващи възражения, от които цели да извлече благоприятни правни последици, в това число, че е извършил подобрения в процесния имот на обща стойност от 1622,46 лв.

От съвкупната преценка на събраните по делото писмени и гласни доказателства настоящият съдебен състав приема, че ответникът е извършил подобрения в процесния имот на обща стойност от **1053,91 лв.**, от които: 300 лв. за ремонт на тераса към кухня стени и таван – сваляне на стара мазилка, грундиране и полагане на нова мазилка стени, грундиране и боядисване на таван; 150 лв. за боядисване на кухня – грундиране на стени, шпакловане на дефекти, шкурене, боядисване 2 ръце стени; 180 лв. - полагане на мазилка коридор-грундиране стени, полагане на мазилка 2 ръце, запечатване с лак – вложен труд и материали; 60,13 лв. – материал за боядисване на стени-латекс, както и 363,78 лв. – за закупени подложка, перваз и ламинат. На първо място, описаните по – горе подобрения се установяват от събраните по делото писмени доказателства - приемо – предавателен протокол от 10.10.2020 г. за извършване на ремонт на тераса, боядисване на стени кухня и полагане на мазилка коридор в АДРЕС; фискален бон от 13.10.2020 г., както и Стокова разписка за получени стоково – материални ценности № 0000417 относно адрес: АДРЕС, ведно с приложен към нея фискален бон от 10.10.2020 г. На второ място, извършените подобрения се установяват и от показанията на свидетеля Б. Маринов Миков, които съдът преценява по реда на чл. 172 ГПК и кредитира като ясни, последователни, убедителни, безпротиворечиви помежду си и кореспондиращи с писмените доказателства по делото. Част от извършените дейности се установяват и от показанията на свидетеля М.И.И. който заявява, че преди нанасянето на И. М. в апартамент, в кухнята и в коридора имало испански теракот, а след това бил сложен ламинат. По отношение на заявеното от свидетеля М.И.И. че процесният апартамент е бил годен за обитаване, следва да се отбележи, че същото представлява субективно възприятие, а твърдението, че около година преди това имотът е бил ремонтиран не е подкрепено от други доказателства по делото, като свидетелят не е посочил в какво се е изразявал ремонтът и какво означава „*годен за обитаване*“. Отделно от това, свидетелят М.И.И. е син на ищцата и бивш съпруг на ответницата, поради което е пряко заинтересован от изхода на делото в полза на И. И. И., поради което и поради липса на други доказателства в подкрепа на заявеното от него, съдът кредитира показанията му частично. В останалата част показанията на двамата свидетели са неотносими към възражението за прихващане, което е релевирано за конкретно извършени дейности, посочени по – горе, доколкото свидетелите описват какви били вратите в апартамент, какви шкафове имало в кухнята, какво било обзавеждането в спалнята, с какви механизми бил гардеробът, дали печката в кухнята работела и пр.

За разликата над сумата от 1053,91 лв. до 1622,46 лв. настоящият съдебен състав приема, че възражението за прихващане е неоснователно, тъй като останалите разходи не представляват подобрения, а са свързани с дребни поправки, отнасящи се до повреди, които се дължат на обикновеното употребление на процесния апартамент, поради което следва да бъдат за сметка на И. Б. М., която е ползвала имота през исковия период.

По изложените съображения, за сумата в размер на 1053,91 лв. възражението за прихващане е основателно. Поради това съгласно чл. 104, ал. 2 ЗЗД с тази сума следва да се погаси частично вземането на ищеца за ползване на недвижимия имот.

Ето защо, предявеният иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД следва да се уважи за сумата от **3737,37 лв.** (4791,28 лв. - 1053,91 лв.), а за разликата до пълния предявен размер от 5600 лв. следва да се отхвърли като неоснователен.

По разноските:

При този изход от спора право на разноски възниква за всяка от страните, съразмерно с уважената, съответно отхвърлена част от исковата претенция.

Ищецът претендира и представя списък по чл. 80 ГПК за извършени разноски, както следва: 336 лв. - за държавна такса, 10 лв. – такси за издаване на обезпечителна заповед, и 900 лв. - за адвокатско възнаграждение. Искането на ищеца за присъждане на държавна такса над сумата от 224 лв. до 336 лв. е неоснователно, тъй като предмет на разглеждане в настоящото производство е иск за сума в размер на 5600 лв., при който държавната такса е в размер на 224 лв., а разликата до сумата от 336 лв. е внесена върху цена на иск от 8400 лв., който е бил недопустимо предявен от ищеца за бъдещ период, следващ датата на исковата молба. Ето защо внесената по недопустим иск сума в размер на 112 лв., представляваща разликата над 224 до 336 лв. е за сметка на ищеца и не следва да бъде заплащана от ответника.

Своевременно релевираното от ответника възражение по чл. 78, ал. 5 ГПК относно претендираното от ищеца адвокатско възнаграждение е неоснователно, тъй като съобразно разпоредбата на чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г., минималното адвокатско възнаграждение по предявения иск възлиза в размер на 860 лв., а ищеца претендира 900 лв., като при преценка на размера на дължимото адвокатско възнаграждение съдът не е длъжен да присъди минималният размер, определен в чл. 7, ал. 2 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а съобразява сложността на делото от фактическа и правна страна (Определение №396/29.11.2018 по дело №568/2018 на ВКС, ТК, II т.о.). Т.е. общият размер на сторените от ищеца разноски възлиза на 1134 лв. (224 лв. – държавна такса, 10 лв. – такси за издаване на обезпечителна заповед, и 900 лв. - адвокатско възнаграждение.).

От така определения общ размер на разноските, съразмерно с уважената част от иска, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, на ищеца му се следват 970,23 лв.

Ответникът доказва извършени разноски в размер на сумата 350 лв. – депозит за допуснатата експертиза, от която съразмерно с отхвърлената част от иска, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, му се следват 50,54 лв.

Така мотивиран, Софийски районен съд

РЕШИ:

ОСЪЖДА И. Б. М., с ЕГН: *****, с адрес: АДРЕС, да заплати на И. И. И., с ЕГН: *****, с адрес: в АДРЕС, ап. 48, на основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД, сумата от **3737,37 лв.**, представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот, находящ се в АДРЕС, за периода 01.10.2020 г. – 18.05.2021 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 18.05.2021 г. до окончателното изплащане на сумата, като **ОТХВЪРЛЯ** предявеният иск за разликата над уважения размер от 3737,37 лв. до 4791,28 лв., поради прихващане, а за разликата над 4791,28 лв. до 5600 лв., като неоснователен.

ОСЪЖДА И. Б. М., с ЕГН: *****, с адрес: АДРЕС, да заплати на И. И. И., с ЕГН: *****, с адрес: в АДРЕС, ап. 48, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от **970,23**

лв., представляваща сторените в производството пред СРС разноси, съразмерно с уважената част от иска.

ОСЪЖДА И. И. И., с ЕГН: *****, с адрес: в АДРЕС, ап. 48, да заплати на И. Б. М., с ЕГН: *****, с адрес: АДРЕС, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **50,54 лв.**, представляваща разноси за производството пред СРС, съразмерно с отхвърлената част от иска.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____