

РЕШЕНИЕ

№ 16795

гр. София, 17.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 49 СЪСТАВ, в публично заседание на трети юли през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ДЕНИЦА ИВ. ЦВЕТКОВА

при участието на секретаря ДЕСИСЛАВА Д. НИКОЛОВА
като разглежда докладваното от ДЕНИЦА ИВ. ЦВЕТКОВА Гражданско дело
№ 20221110111046 по описа за 2022 година

С. С. М. е предявила срещу СД „„„„„”ООД иск с правно основание чл.233 от ЗЗД за освобождаване и предаване на недвижим имот по прекратен договор за наем от 27.12.2013г., който имот първоначално е представлявал ½ идеална част от имот с пл.№1249, находящ се в гр.„„„„„”, - м. Северен парк, целият с площ от 2545кв.м., а впоследствие поземлен имот с идентификатор 68134.1375.1249, целия с площ 1249 кв.м., при съседни:68134.1384.209, 68134.1375.2069, 68134.1375.477, 68134.1375.1172, 1375.2017, 68134.1375.1171.

Ищцата твърди, че на 27.12.2013 е отдала под наем на ответника ½ идеална част от имот с пл.№1249, находящ се в гр. „„„„„”, м. „Северен парк” с площ от 2545 кв.м. срещу задължението наемателят да плаща месечен наем в размер от 540 евро. Твърди, че за другата ½ идеална част е сключен отделен договор от СД „„„„„”ООД с Иванка Петрова Йорданова.Твърди, че от м.05.2014 ответникът е спрял да заплаща месечния наем, като с нотариална покана, връчена на 24.06.2015г., договорът за наем е прекратен, считано от 24.07.2015 поради неплащане на два поредни наема. Поддържа, че от 24.07.2015 до момента ответникът не е освободил процесния имот.Твърди, че през 2018г. двете съсобственички вземат решение и чрез доброволна делба

разделят имота на два отделни имота-с отделни номера.Твърди, че в нейна част остава поземлен имот с идентификатор 68134.1375.1249, целия с площ от 1249 кв.м., който и към момента на предявяване на иска се владее от ответника.

В срока по чл.131 от ГПК ответникът СД „„„„„”ООД не е представил отговор на исковата молба.

Съдът като прецени по реда на чл.12 от ГПК събраните по делото и относими към разрешаване на спора доказателства приема за установено от фактическа страна следното:

По силата на договор за наем от 27.12.2013 С. С. М. в качеството на наемодател е предоставила на СД „„„„„”ООД в качеството на наемател за временно и възмездно ползуване $\frac{1}{2}$ идеална част от имот с пл.№1249, находящ се в гр.„„„„„”,м. Северен парк с площ от 2545 кв.м. срещу наем в размер от 540 евро.

С нотариална покана от 24.06.2015 С. С. М. е поканила „СД Виана „ООД да ѝ плати сумата от 7560 лева, представляваща наемна цена на имота за периода от м.05.2014 до м.06.2015, както и е отправила едномесечно предизвестие за прекратяване на договора и за освобождаване на половината от имота.Видно от отбеляждането нотариалната покана е връчена на ответника на 24.06.2015г.

По делото е представена справка за изплатени суми по чл.45, ал.4 от ЗДДФЛ.

По делото е представена и скица на поземлен имот №15-116706-11.02.2019 за поземлен имот с идентификатор 68134.1375.2068.

Съгласно показанията на св. „„„„„, знае за имота, който е предоставен под наем. $\frac{1}{2}$ идеална част на майка ѝ е предоставен заедно с $\frac{1}{2}$ идеална част на нейна братовчедка на г-н Терзиев, фирма Виана.Мисли, че през 2013г. е предоставен имотът.Свидетелства, че имотът е декар и малко, граничи със северен парк и бул. „„„„„.Свидетелства, че в момента г-н Терзиев се намира в имота.Свидетелства, че всеки ден минава оттам и той го ползвал като паркинг.Свидетелства, че има коли, както и че има и поставена табела на фирмата, която е поставена на входа.Свидетелства, че имотът е ограден с метални платна.Свидетелства, че има нотариална покана за прекратяване на

договора, но не може да каже точната дата.

При тази установеност на фактите съдът прави следните правни изводи:

По предявеният иск с правно основание чл.233 от ЗЗД ищецът следва да докаже следните предпоставки:наличие на валидна облигационна правна връзка между него и ответника по силата на сключен договор за наем;прекратяване на действието на последния и отказ от страна на наемателя да предаде държането на имота.

По силата на договор за наем от 27.12.2013 ищцата С. С. М. в качеството на наемодател е предоставила на СД „„„„„”ООД в качеството на наемател за временно и възмездно ползване $\frac{1}{2}$ идеална част от имот с пл. №1249, находящ се в гр.„„„„„”,м. Северен парк с площ от 2545 кв.м. за периода от 01.01.2014 до 31.12.2014 срещу наем в размер от 540 евро.

С оглед на което съдът приема, че ищцата и ответника са били в облигационни отношения по силата на договор за наем на $\frac{1}{2}$ идеална част от имот с пл.№1249, находящ се в гр.„„„„„”,м. Северен парк с площ от 2545 кв.м.

По делото не е спорно, че е извършена делба на съсобствен имот, както и че ищцата след като е притежавала $\frac{1}{2}$ идеална част от имот пл. №1249, целия с площ от 2545 кв.м., впоследствие след делбата е придобила в собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1375.1249.

Кредитирайки показанията на св. Стефанова съдът приема, че имотът е предоставен под наем през 2013г.С оглед на което ищцата е изпълнила задължението си по договора да предостави имота на ответника.

Съгласно чл.11 от договора наемодателят има право да прекрати едностранно договора преди изтичане на срока му с отправяне на едноседмично писмено предизвестие в случай, че наемателят не заплати две месечни наемни вноски.

Ответникът не е ангажирал доказателства за заплащане на наемната цена.

С оглед на което съдът приема, че поради неплащане на наемни вноски е налице основание за прекратяване на договора за наем.Поради това с нотариална покана е отправено едномесечно предизвестие за прекратяване на договора.

Видно от нотариалното удостоверяване поканата е връчена на

управителя на ответното дружество на 24.06.2015г.С оглед на което с изтичане на едномесечния срок от връчването договорът за наем се счита за прекратен.Предвид изложеното съдът намира, че считано от 24.07.2015г. договорът за наем е прекратен.

С оглед на което съдът приема, че е налице като предпоставка на иска по чл.233 от ЗЗД и прекратяване на договора за наем.

Кредитирайки показанията на св. Стефанова съдът приема, че ответникът се намира в имота.Съгласно показанията на св. Стефанова тя всеки ден минавала край имота и „той-Терзиев, фирма „,,,,,,“ ползвал имота.От показанията на св. Стефанова се установява, че ответникът ползва имота като паркинг, имало коли и табела на фирмата, поставена на входа, имотът бил ограден с метални платна.

С оглед на което съдът приема, че ответното дружество се намира в имота и ползва имота.С оглед на което съдът приема, че е доказан по делото отказ на ответника след получената нотариална покана да върне имота.

Предвид изложеното съдът намира, че предявеният иск с правно основание чл.233 от ЗЗД следва да бъде уважен като бъде осъден ответника да върне $\frac{1}{2}$ идеална част от процесния имот, а впоследствие поземлен имот с идентификатор 68134.1375.1249.

По разноските

Крайният изход на делото обуславя присъждане на разноски в полза на ищцата.Ищцата е реализирал разноски в размер от 1394 лева, от които 254 лева – държавна такса и 1140 лева –адвокатско възнаграждение с ДДС.

Така мотивиран съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „,,,,,,“ООД, ЕИК,,,, със седалище и адрес на управление:гр.,,2, да освободи и предаде на С. С. М., ЕГН*****, с адрес:гр.,,,,,, със съдебен адрес:гр.,,,“№74, ап.2, чрез адв. Ж., на основание чл.233 от ГПК недвижим имот по прекратен договор за наем от 27.12.2013г., който първоначално е представлявал $\frac{1}{2}$ идеална част от имот с пл.№1249,

находящ се в гр.,,,,,,,”, - м. Северен парк, целият с площ от 2545кв.м., а впоследствие поземлен имот с идентификатор 68134.1375.1249, целия с площ 1249 кв.м., при съседни:68134.1384.209, 68134.1375.2069, 68134.1375.477, 68134.1375.1172, 1375.2017, 68134.1375.1171.

ОСЪЖДА ,,,,,,,,“ООД, ЕИК,,,, със седалище и адрес на управление:гр.,,,2, да заплати на С. С. М., ЕГН*****, с адрес:гр.,,,,,, със съдебен адрес:гр.,,,“№74, ап.2, на основание чл.78, ал.1 от ГПК сумата от 1394 лева – разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред СГС в двуседмичен срок от връчването.

Съдия при Софийски районен съд: _____