

РЕШЕНИЕ

№ 2218

гр. София, 08.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 81 СЪСТАВ, в публично заседание на седемнадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: СВЕТЛАНА ХР. ПЕТКОВА

при участието на секретаря НАТАША П. МЕРЕВА
като разгледа докладваното от СВЕТЛАНА ХР. ПЕТКОВА Гражданско дело
№ 20211110166316 по описа за 2021 година

Производството по делото е образувано по предявен от Т. Н. П. против „фирма“ ЕООД, иск с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 236, ал. 2 ЗЗД за признаване за установено, че ответникът дължи на ищеца сумата от 1739 лева - обезщетение за ползване на недвижим имот - първи и втори етаж от жилищна сграда с адрес: гр. С., ул. "К." № *, ведно с три мазета и таванския етаж за периода от 21.04.2021г. до 30.04.2021г., въпреки противопоставянето на наемодателя след прекратяване на договор за наем от 01.04.2018 г. и анекс от 01.07.2018 г. и без основание, ведно със законната лихва от 01.07.2021г. до изплащане на вземането, за които суми е издадена заповед за изпълнение от 10.07.2021 г. по гр.д. № ***/2021 г. по описа на СРС, 81състав.

Ищецът Т. Н. П. твърди, че е била в облигационни отношения с ответника „фирма“ ЕООД по силата на договор за наем от 01.04.2018 г. и анекс към него от 01.07.2018г., по който предоставила като наемодател на ответника за временно и възмездно ползване първи и втори етаж от жилищна сграда с адрес: гр. С., ул. „К.“ № *, ведно с три мазета и дворно място без пътя за преминаване от дворната врата до входната врата на сградата срещу. Поддържа, че срещу ползването на недвижимия имот ответникът се задължил да заплаща възнаграждение в размер на 3 320 лева месечно, платим от 1 до 5 число на текущия месец. Посочва, че с покана от 20.10.2020 г., връчена на ответника на същата дата, последният е предизвестен за прекратяване на

договора с шестмесечно предизвестие съгл. чл. 6,4 от сключения Анекс от 01.07.2018г., като съответно на 21.04.2021г. имотът е следвало да бъде освободен. Допълва, че на 28.10.2020г. ответникът изпратил отговор, от който се потвърждава, че поканата, съдържаща изявление за прекратяване на облигационната връзка е получена от наемателя. На 16.12.2020г. отново е изпратен отговор до ответника, в който е потвърдено, че на 21.04.2021г. в 11 ч. наемодателят ще бъде на адреса на имота си за предаването му. Излага съображения, че доводите на ответника в насока изтичане на предизвестieto на 16.06.2021г., съдържащи се отговор на ответника от 07.01.2021г. не отговарят на обективната действителност. Ищецът допълва, че в последваща покана получена от дружеството наемател на 25.01.2021г. е отразено, че в случай на неосвобождаване на нетия имот след изтичане срока на договора, считано от 21.04.2021г. ответното дружество дължи на основание чл.236 ЗЗД обезщетение за ползване на имота в двоен размер на месечния наем. Заявява, че при посещение на имота на дата 27.01.2021г., ищецът установил, че ответникът складира свои вещи на таванския етаж, без това помещение да му е предоставено за ползване по силата на процесния договор за наем. Посочва, че наемодателят е монтирал и съоръжение с вентилационни тръби, както и бушони/предпазители и кабели, водещи до долните два етажа, където ответникът осъществява ресторантьорска дейност. Поддържа, че на 21.04.2021г. имотът не е предаден, за което е съставен протокол и ответното дружество е уведомено, че договорното правоотношение е прекратено, поради което се намира в имота на ищцата без правно основание и при наличие на противопоставяне от страна на собственика на осн. чл.236 ЗЗД. Отражено е, че на основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД собственикът на имота претендира обезщетение определено съобразно двойния размер на уговорения наем – а именно за сумата 6 640 лева, за което ответникът е известен с покана връчена на 25.01.2021г. Поддържа, че със съставения протокол ответното дружество е уведомено, че за ползването на таванския етаж без правно основание считано от 21.04.2021г. дължи на ищцата обезщетение в размер на 1000 лева месечно до освобождаването му. Посочва, че с преводи от 08.04.2021г. и 19.04.2021г. е заплатена сума в размер на 3021,20 лева, с която е погасено задължение за наем за 20 дни /от 01.04.2021г. до 20.04.2021г. в размер - 2213,40 лева/ и част от обезщетението за периода от 21.04.2021г. до 30.04.2021г. , а именно 807,80 лева от дължими общо 2546,80 лева. Претендира остатък от дължимото обезщетение за ползване на имота без правно основание за процесния период 21.04.2021г. до 30.04.2021г. в размер на 1739 лева, както и разноски в производството.

Ответникът „фирма“ ЕООД е депозирал отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва исковете. Не оспорва сключването на договор за наем с твърдяното съдържание и използването на имота през процесния период, твърди това да е на договорно основание. Поддържа, че процесният договор за наем е действал

между страните до 16.06.2021г. Излага съображения, че ищцата е признала, че ответното дружество е заплатило месечния наем за м. април 2021г., с посочените две преводни нареждания от 08.04.2021г. и 19.04.2021г., поради което счита, че няма задължение за наем, нито за обезщетение по смисъла на чл.236, ал.2 ЗЗД. Твърди, че съгласно договора за наем и анекса към него под наем е отдадена цялата сграда, т.е. вкл. таванското помещение. Сочи, че същото е необитаемо, в лошо състояние и представлява не тавански етаж, а подпокривно пространство. Допълва, че покривът е в лошо състояние, че има течове, които налагали подлагането на кофи от страна на служители на наемателя. Ответницата е информирана за това обстоятелство, като същата посещава и ползва таванското помещение. Ответникът не спори да е изградил в таванското пространство смукателна и нагнетателна инсталация, като поддържа, че това следва от договора, доколкото имотът се ползва като ресторант. В тази насока твърди, че наемодателят с договора е дал своето съгласие за изграждане на инсталацията. Поддържа, че със заплащането на сумата в размер на 3021,20 лева е заплатил обезщетение по смисъла на чл.236, ал.2 ЗЗД в пълен размер, поради което исковата претенция се явява неоснователна. Претендира разноски.

Въз основа на събраните по делото доказателства преценени поотделно и в тяхната съвкупност във връзка с твърденията, възраженията и доводите на страните, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

По иска чл. 236, ал. 2 ЗЗД:

Предявен е иск за сумата от 1739 лева, обезщетение за ползване на недвижим имот - първи и втори етаж от жилищна сграда с адрес: гр. С., ул. "К." № *, ведно с три мазета и таванския етаж за периода от 21.04.2021г. до 30.04.2021г. ведно със законната лихва върху сумата, считано от депозиране на исковата молба /01.07.2021г./ до погасяване на задължението.

За основателността на предявения иск в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване правопораждащите факти, от които черпи изгодни за себе си последици, а именно: че между страните е бил сключен валиден договор за наем за процесния имот, по силата на който ищецът е предал на ответника държането върху имота, изпълнил е задълженията си по договора, като с покана достигнала до ответника, договорът е прекратен, считано от 21.04.2021г., както и че наемодателят се е противопоставил на ползването на имота след прекратяване на облигационната връзка.

При доказване на горното, в тежест на ответника е да докаже погасяване на задължението.

По делото не е спорно между страните, че са били обвързани от валидна облигационна връзка по силата на договор за отдаване под наем на недвижим имот от 01.04.2018г., сключен между Т. Н. М., в качеството на наемодател, и „фирма” ООД, в качеството на наемател, с който е предоставен за временно – за период от три години възмездно ползване следния недвижим имот: първи етаж от двуетажна жилищна сграда, с адрес: гр. С., ул. „К.“ № *, състояща се от три стаи, хол кухня, баня-тоалетна, коридор и стълбище, със застроена площ от 111,50 кв.м., заедно с две южни мазета с обща полезна площ от 30 кв.м. и общо ползване средното западно мазе, заедно с дворното място – незастроената част, без пътя за преминаване от дворната врата до входната врата на сградата /площ около 9 кв.м./, съставляващо парцел П-247-6, квартал 75 по плана на гр. С., м. „Л.“, с площ на цялото дворно място от 226 кв.м., при съседни на имота: от север – ул. „К.“, от изток – имот пл. № *, от юг – имоти пл. № * и № * и от запад – имот пл. № * от същия квартал, при уговорена наемна цена в размер на 1500 лева, платима по банкова сметка на наемодателя в срок от 5-то до 10-то число на съответния месец. В чл.1, ал.2 е предвидено, че имотът ще се използва за ресторант с градина.

От съдържанието приетия по делото Анекс от 01.07.2018г. към договор за наем на недвижим имот от 01.04.2018г. се установява, че страните са разширили предметния обхват на договора, като е уговорено правото на наемателя да ползва цялата жилищната сграда, индивидуализирана, както следва: жилищна сграда, с адрес: гр. С., ул. „К.“ № *, състояща се от два етажа – първи и втори, всеки от които притежава три стаи, хол кухня, баня-тоалетна, коридор и стълбище, със застроена площ от 113 кв.м. всеки, заедно с две южни мазета с обща полезна площ от 30 кв.м. и средното западно мазе, заедно с дворното място – незастроената част, без пътя за преминаване от дворната врата до входната врата на сградата /площ около 9 кв.м./, съставляващо парцел П-247-6, квартал 75 по плана на гр. С., м. „Л.“, с площ на цялото дворно място от 232 кв.м., при съседни на имота: от север – ул. „К.“, от изток – имот пл. № *, от юг – имоти пл. № * и № *9 и от запад – имот пл. № * от същия квартал.

Видно от постигнатата договореност в Анекса от 01.07.2018г., страните са предвидили изменение на наемната цена на 3320 лева, платима по банков път от 1-во до 5-то число на съответния месец, за който е дължим наема, разпределена както следва: сумата 2420 лева, представляваща наемно възнаграждение за ползвания първи етаж от двуетажната сграда, заедно с двете южни мазета, средно западно мазе, заедно с дворното място – незастроено, без пътя за преминаване, както и сумата 900 лева, представляваща наемно възнаграждение за ползването на втори жилищен етаж. В допълнение към това е предвидено наемателят да не заплаща наемна цена за втори жилищен етаж за периода м.07. – м.09.2018г., за който се задължава да извърши за своя сметка ремонт и подобрения, без да има правото впоследствие да претендира

сторените разходи от наемодателя. От анализа на посочения документ се установява, че волята на наемодателя е била да отдаде под наем цялата жилищна сграда, в т.ч. и прилежащото таванско помещение, индивидуализирано в приетата по делото обяснителна записка като „подпокривно пространство 111,50 кв.м.". Последните изводи се обуславят включително от обстоятелството, че наемодателят изрично е посочил в Анекса от 01.07.2018г. частта от имота, която остава извън предметния обхват на наемното правоотношение – без пътя за преминаване от дворната врата до входната врата на сградата /площ около 9 кв.м./, като липсва подобно уточнение по отношение на таванското помещение, съответно доводите на ищцата, че последното не е било предмет на договора за наем се явяват опровергани.

Съгласно постигнатото съгласие между страните, закрепено в чл. 2, т. 1 от Анекса, срокът на договора се променя на четири години, считано от 01.04.2018г. до 01.04.2022г., който може да бъде продължен само с изричното писмено съгласие на страните, не по – късно от един месец преди изтичане на неговото действие. Предвидено е също, че при липса на съгласие, договорът се счита прекратен с изтичане на срока, без да е необходимо уведомление за това от някоя от страните. В процесния анекс е регламентирана освен това и възможността за едностранно прекратяване на облигационната връзка от инициатива на всяка от страните – с шест месечно предизвестие в писмена форма - чл.6, т.4.

По делото не е спорно и се установява от представена нотариална покана с рег. № 064554/22.10.2020г. на ЧСИ М. Б., с рег. № * към КЧСИ, с район на действие СРС, че ищцата Т. П. е изпратила покана за доброволно плащане на дължими суми – а именно наемна цена за м.04.2020г. в размер на 3021,20 лева и е уведомила наемателя, че прекратява наемното правоотношение на основание чл.6, т.4 от договора - с изтичане на уговореното шестмесечно предизвестие. Действително в процесната покана е отразено, че се касае за прекратяване на договор за наем на недвижим имот - първи, втори етаж и три броя мазета от жилищна сграда, както и дворно място, върху което е построена сградата, находящи се в гр. С., ул. „К.” № *, което по мнение на настоящия състав представлява допусната техническа грешка при изписване на адреса на имота, която не е от естеството да опорочи изявлението на наемодателя за прекратяване на наемното правоотношение. Горните изводи на съда се обуславят от обстоятелството, че в процесната покана е индивидуализиран имота, отдаден под наем на ответното дружество с договор предхождащ процесния, сключен с наследодателя на ищцата Пепелджийска /обстоятелство което не се оспорва/, както и предвид последваща нотариална покана на ЧСИ М. К., с рег. № *, към КЧСИ, с район на действие СРС, получена от ответника на 16.12.2020г., в която се съдържа правилно посочване административния адрес на имота – гр. С., ул. „К.” № *.

По делото са приети също отговор от ответника и покана за доброволно плащане на суми и предизвестие за прекратяване на договор за отдаване под наем на недвижим имот от 28.10.2020г., която е в потвърждение на достигналото изявление на наемодателя за едностранно прекратяване на наемното правоотношение, както и отговор от 07.01.2021г., с който наемателят заявява, че счита поканата от 16.12.2020г. за валидно отправено предизвестие, съответно че договорът се прекратява на 16.06.2021г. Излага съображения и за недължимост на наемната цена за м.04.2021г.

Видно от приета по делото покана с рег. № 04101/19.01.2021г. на ЧСИ М. Б., в КЧСИ, с район на действие СРС за предаване на недвижим имот, получена от ответното дружество на 25.01.2021г., последното отново се уведомява, че следва да предаде наетия имот на 21.04.2021г., в 11:00 часа, за което ще бъде съставен приемо-предавателен протокол относно състоянието при предаването му. В допълнение към това се съдържа изявление на ищцата, че в случай на неосвобождаване на имота на посочената дата, ответникът следва да ѝ заплати обезщетение на основание чл.236, ал.2 ЗЗД в двоен размер на уговореното наемно възнаграждение.

По делото са представени също протокол за оглед на тавански етаж към процесния недвижим имот от 27.01.2021г., съставен в присъствието на трима свидетели, при който е констатирано, че от ответникът ползва таванския етаж за складиране на свои вещи.

От съдържанието на приетия протокол за отказ да бъде предаден процесния недвижим имот от 21.04.2021г. се установява, че наемодателят е констатирал, че ответникът към посочената дата се намира в имота и продължава да извършва търговска дейност – като ресторант Soul Kitchen, обстоятелство което не се оспорва в настоящото производство.

При сключване на договор за наем основното задължение на наемодателя е да предаде наетата вещ, да я поддържа в течение на наемния период и да обезпечи спокойно ползване на наемателя. Той от своя страна има задължение да плаща наемната цена и разходите свързани с ползването на вещта /чл. 232, ал. 2 от ЗЗД/, да пази наетата вещ и да я върне след прекратяване на наемния договор. При прекратяване на наемното правоотношение доказателствената тежест за изпълнение на задължението по чл. 233 ЗЗД е на наемателя и ако същият продължи ползването на имота, то той дължи обезщетение и следва да изпълнява задължението си, произтичащи от наемния договор - чл. 236, ал. 2 ЗЗД. В настоящият случай от съвкупния анализ на събрания по делото доказателствен материал безспорно се установява, че ищецът е упражнил правновалидно правото си да прекрати едностранно с шестмесечно предизвестие облигационната връзка по сключения договор за наем на

процесния недвижим имот, находящ се в гр. С., ул. „К.” № *, с поканата с рег. № **/22.10.2020г., получена от страна на ответното дружество. С оглед на това с изтичане на предвидения шестмесечен срок - на 20.04.2021г. действието на договора за наем е прекратено, с произтичащите от това последици по смисъла на чл.232 и чл.233 ЗЗД.

Ползването на имота е продължило въпреки изричното противопоставяне на ищцата, което обстоятелство се установява от представения по делото протокол за отказ да бъде предаден недвижимия имот от 21.04.2021г., както и от събраните по делото показания на свидетелката У., която заявява, че е присъствала при огледа на имота и е положила подписа си в качеството на свидетел на документираното. Поради това и съдът приема, че в рамките на процесния период 21.04.2021г. до 30.04.2021г. ответникът е държал наетия имот въпреки прекратяване на договора за наем и изричното противопоставяне на ищцата, адресирано до управителя на ответното дружество с покани от рег. № 064554/22.10.2020г. на ЧСИ М. Б., покана от 16.12.2020г. на ЧСИ М. К. и покана от 07.01.2021г. на ЧСИ М. Б.. С оглед на гореизложеното и по аргумент от приложимата норма на чл. 236, ал. 2 ЗЗД, ответникът дължи обезщетение на ищцата за времето, в което е продължил да ползва имота.

Спорно между страните по делото е какъв е размера на дължимото обезщетение. В тази връзка следва да бъде извършена преценка за характера на нормата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД. Не е спорно, че при прекратена договорна връзка наемателят, който не е изпълнил задължението си за връщане на вещта не дължи престацията по договора за наем, а обезщетение, което би могло да се изразява както в амортизационни вреди, така и като пропусната полза. Следователно в хипотезата на претендирана пропусната полза наемодателят има право на обезщетение в размер на средния пазарен наем в случаите, когато наемната цена е по-ниска от него. Обратно, ако средната пазарна цена е по-висока, обезщетението обхваща горницата до нея.

Разпоредбата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД сочи на задължение на наемателя да заплати обезщетение, в случаите на неизпълнение на задължението му за връщане на веща, като същевременно трябва да изпълнява и всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор. Същите включват задължение да пази вещта, да заплаща съпътстващи консумативни разходи относно ползването и др., като основно задължение по наемния договор е наемната цена. Това обосновава извод нормата да има санкционен характер, в който се приема размерът на обезщетението да е не по-малко от уговорената наемна цена, в какъвто смисъл е и установената съдебна практика за минимален размер на обезщетението съизмерим с наемната цена. /в този смисъл пр. решение № *** от 22.11.2010 г. по гр. д. № */2010 г., ГК, 4-то ГО на ВКС, решение № * от 01.12.2010 г. по т. д. № */2009 г. на ВКС, ТК, II т. о., решение № * от

17.06.2011 г. по гр. д. № **/2010 г. на ВКС, ГК, III г. о., решение № ** от 18.06.2014 г. по гр. д. № **/2013 г. на ВКС, ГК, IV г. о., решение № * от 22.03.2013 г. по т. д. № */2011 г. на ВКС, ТК, I т. о., решение № * от 21.05.2010 г. по гр. д. № */2009 г. на ВКС, ТК, III г. о., решение № * от 26.05.2010 г. по гр. д. № */2009 г. на ВКС, ГК, II г. о., решение № * от 17.05.2011 г. по гр. д. № */2010 г. на ВКС, ГК, IV г. о., постановени по реда на чл. 290 ГПК. В тези решения е прието, че при продължаване на ползването на имота след прекратяване на договора за наем въпреки противопоставянето на наемодателя, наемателят дължи обезщетение в размер на средния пазарен наем, като по силата на закона обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем. /.

По делото е прието заключение по изготвена съдебно-оценителна експертиза, което съдът на основание чл.202 ГПК кредитира като обективно и компетентно изготвено. При даване на заключението си вещото лице е извършило оглед на имота и е констатирало, че имотът представлява двуетажна постройка с мазета и таван с еднакви квадратури. Посочва, че сградата е в добро техническо състояние, като помещенията на първи и втори етаж са с реновирана дървена дограма, в рустик стил, подовите са със старо дюшеме, което е изциклено, а тоалетните – отремонтирани, с добър вид. В допълнение сочи, че има обособена външна част в двора с разположени 6 маси. Съдът възприема изводите на вещото лице относно средна пазарна наемна цена за кв.м – 13,74 лева, но без прилагане на коефициент за етажност и вид на помещението, доколкото експертът се позовава на подзаконов нормативен акт, който не е действащ към процесния момент. Следователно средният пазарен наем за всички ползвани помещения, в т.ч. за дворното място, което не е взето предвид от вещото лице, при съобразяване на квадратурата съгласно обяснителната записка от 02.03.1993г. възлиза на сумата 5554 лева. Последната е резултат след приспаднал инфлационен индекс – определен от вещото лице в размер на 27,5 %, който дава реална представа за пазара на имоти към процесния период - м.04.2021г., съответно доводите на ищцата в насока неприложимост на същия съдът намира за неоснователни.

При съобразяване на обстоятелството, че ответникът е заплатил с платежни нареждания от 08.04.2021г. и 19.04.2021г. сумата в размер общо на 3021,20 лева, искът се явява основателен за сумата 1170,20 лева. Така определеният размер съдът намира да съставлява адекватно обезщетение за претърпените от ищцата вреди, изразени в лишаване от възможността да ползва имота, вкл. като го отдава под наем.

До посоченият размер искът е основателен и следва да бъде уважен, а за разликата над него до пълния предявен размер от 1739 лева искът следва да се отхвърли.

По отговорността за разноси:

На основание чл. 78, ал. 1 ГПК ищецът има право на направените от него разноси, като същият претендира сумите от 35 лв. държавна такса, 350 лв. депозит за вещо лице и 400 лв. за адвокатско възнаграждение в исковото производство, както и сумата 35 лева за държавна такса и 400 лева за адвокатско възнаграждение за производството по ч.гр.д № */2021г. по описа на СРС, от които съобразно уважената част от иска на ищеца следва да се присъди сумата 525,95 лева за исковото производство и сумата 291,45 лева за заповедното производство.

Ответникът претендира 1200 лева за адвокатски хонорар и сумата 150 лева за експертиза. За доказване на сторените по делото разноси ответникът е представил договор за правна защита и съдействие от 16.11.2022г., в който е предвидено договореното възнаграждение да бъде заплатено по банков път. Същевременно видно от приложеното платежно нареждане от 18.11.2022г. се установява, че заплатената сума в размер на 1200 лева в полза на процесуалния представител касае друго гражданско дело. С оглед на изложеното съдът намира, че ответникът не доказва сторени разноси за адвокатско възнаграждение в претендирания размер. На основание чл.78, ал.3 ГПК на ответника следва да се присъди сумата 49,50 лева, представляваща сторени разноси за СоцЕ.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по предявения иск по чл. 422 ГПК че „фирма“ ЕООД, ЕИК *** **ДЪЛЖИ НА Т. Н. П. ЕГН *******, на основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД, сумата **1170,20 лева**, представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот - първи и втори етаж от жилищна сграда с адрес: гр. С., ул. "К." № *, ведно с три мазета и таванския етаж за периода от 21.04.2021г. до 30.04.2021г., въпреки противопоставянето на наемодателя след прекратяване на договор за наем от 01.04.2018 г. и анекс от 01.07.2018 г., ведно със законната лихва от 01.07.2021г. до изплащане на вземането, за които суми е издадена заповед за изпълнение от 10.07.2021г. по гр.д. № */2021г. по описа на СРС, 81състав, като **ОТХВЪРЛЯ** иска като неоснователен за горницата над 1170,20 лева до пълния предявен размер от 1739 лв.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 1 ГПК „фирма“ ЕООД, ЕИК ***, **ДА ЗАПЛАТИ** на **Т. Н. П. ЕГН *******, сумата **525,95 лева** разноси за исковото производство и сумата **291,45 лева**, представляваща разноси по ч.гр.д. № **/2021г. по описа на СРС, 81 състав.

ОСЪЖДА на основание чл. 78, ал. 3 ГПК **Т. Н. П. ЕГН ***** ДА**

ЗАПЛАТИ н а „**фирма**“ **ЕООД, ЕИК ******, сумата **49,50 лева** – разноси по настоящото дело.

Решението може да бъде обжалвано пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис.

Съдия при Софийски районен съд: _____