

РЕШЕНИЕ

№ 2049

гр. София, 06.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 90 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ

при участието на секретаря МОНИКА СТ. ТОПУЗОВА
като разгледа докладваното от ВАЛЕНТИН Т. БОРИСОВ Гражданско дело
№ 20211110159076 по описа за 2021 година

Софийският районен съд е сезиран с искова молба от З. Т. Т. ЕГН *****, със съд. адрес гр. София, ул. ..., чрез адв. ..., против ... ЕГН *****, гр. София, за заплащане на обезщетение в размер на 13 116.73 лева, представляваща обезщетение за ползването на апартамент №16, находящ се в гр. София, ул. „...., без основание за периода от 01.10.2019г. до 11.08.2021 г., след като действието на договор за наем от 28.09.2016г. е прекратено на 01.10.2019г., както и на основание чл. 86 ЗЗД лихва за забава върху посочената сума в размер на 2 370 лева за периода 01.10.2019 г. – 11.08.2021 г., ведно със законната лихва върху дължимата главница, считано от завеждане на исковата молба на 15.10.2021 г. до окончателното ѝ заплащане, както и да възстанови дължимите от него за периода м. 02.2019г. и до м. 08.2021г. и заплатени от нея суми за консумативни разходи за процесния имот в общ размер от 1 982,84 лева, ведно със законната лихва върху дължимата главница, считано от завеждане на исковата молба на 15.10.2021 г. до окончателното ѝ и пълно заплащане.

В исковата молба се твърди, че на 28.09.2016г. с ответника сключили договор за наем, по силата на който му предоставила за временно възмездно ползване за срок от 3 години, считано от 01.10.2016г. следния свой недвижим имот, а именно: апартамент № 16, находящ се в гр. София, ул. „.... Подписали и приемо-предавателен протокол - Приложение 1, съставляващо неразделна част то договора. Наемният договорът бил прекратен с изтичане срока на действието му на 01.10.2019г. Във връзка е това изпратила на ответника нотариална покана рег. № 8381, том 4, № 104 от 02.09.2019г. на нотариус с рег. № .. на НК, с район на действие СРС, с която изрично заявила, че действието на договора няма да бъде продължено за нов срок и на основание

чл. 236 ЗЗД не дава съгласието си и се противопоставя на използването на вещта да бъде продължено след изтичането срока на договора на 01.10.2019г. Тъй като ответникът не изпълнил задължението си по чл. 233, ал.1 изр.1 ЗЗД и не върнал наетата вещ, същият бил осъден да стори това с влязло на 03.03.2021г. в законна сила съдебно решение № 20043554 от 16.02.2021 г., постановено по гр.д. № 62270 по описа на СРС, 88 състав за 2019г. Въз основа на издадения ѝ изпълнителен лист ищцата твърди, че образувала изпълнително дело № 2021..0400142 на ЧСИ ... е рег. № .. на КЧС, с район на действие СГС. На 29.07.2021г. била въведена във владение на имота си от ЧСИ по принудителен ред с отключване на входната врата от ключар, като за въвода в имота и състоянието му при извършването му бил съставен и подписан протокол за въвод във владение № 732 от 29.07.2021г. Установени са и описани от ЧСИ както състоянието на имота, което не отговаряло на предаденото при сключване на договора за наем, така и липсите на нейни вещи, предадени при сключването на договора за наем. В имота били намерени и описани вещи на длъжника като същите ѝ бяха оставени от ЧСИ на отговорно пазене за срок от 14 дни. Отразени са в протокола и показанията на топломерите и водомерите за топла и студена вода.

Ищцата твърди, че на основание чл. 236, ал.2 пр. първо ЗЗД, ответникът ѝ дължи обезщетение в общ размер на 13 116.73 лева за ползването на собствения ѝ недвижим имот без правно основание за периода 01.10.2019г. до 29.07.2021 г. и за ползването на собствения ѝ недвижим имот чрез неотстраняване на свои вещи за периода 29.07.2021г. до 11.08.2021 г., както и лихва за забава на плащанията. Освен това ѝ дължи заплащането на всички консумативни разходи, то счита, че същият ѝ дължи сума в общ размер на 1 982,84 лева представляваща заплатени от нея и невъзстановени ѝ от ответника суми за консумативни разходи за периода на ползване на имота ѝ от ответника, от които 1 169,19 лева /хиляда сто шестдесет и девет лева и деветнадесет стотинки/ - сума за консумирана топлинна енергия и подгряване на топла вода, дължима на доставчика Топлофикация София ЕАД за процесния имот, с абонатен № 264939, дължима за периода от м. 02.2019г. до м. 08.2020г., 686,05 лева /шестстотин осемдесет и шест лева и пет стотинки/-сума за вода, дължима на доставчика „Софийска вода” АД за процесния имот, с клиентски номер 1002067881 за периода считано от м.09.2019г. до м. 08.2021г., 127,60 /сто двадесет и седем лева и шестдесет стотинки/ лева - сума за консумирана електроенергия, дължима на доставчика ЧЕЗ Електро България АД, представляваща задължения за имота с клиентски номер при доставчика 300037692018 и за периода от м. 08.2019г. до 03.08.2021 г. Налице са твърдения, че ищцата е заплатила всички задължения за консумативи.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК по делото е постъпил писмен отговор от ответника, чрез назначения му особен представител адв. Д.. Заявява, че оспорва иска както по основание, така и по размер. Твърди, че договора не е породил правно действие за процесния имот, както и че същия не е ползван от ответника. Оспорва на последния да му е връчвана нотариална покана. Твърди, че в разписките за плащания на сметки не е посочено кой е извършвал тези плащания. Оспорва доказателствените искания на ищеца като

неоснователни. В условията на евентуалност намира, че ако съдът уважи исквете следва да бъде приспаднат заплатения от ответника депозит в размер на 600 евро.

Съдът, като прецени изложените в исквата молба фактически твърдения и съобрази формулираното искане, намира, че е сезиран с обективно съединени установителни искове с правна квалификация чл. 236, ал. 2 и чл. 86 от ЗЗД.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и обсъди доводите на страните съобразно разпоредбите на чл. 235, ал. 2 и ал. 3 от ГПК, установи следното от фактическа страна:

Видно от представения договор за наем от 28.09.2016г., ответника ..., в качеството му на наемател, е сключил договор за наем на недвижим имот, представляващ апартамент №16, находящ се в гр. София, ул. „...“, с ищцата З. Т. Т., в качеството му на наемодател. В чл. 2 от договора е предвидено, че месечната наемна цена е в размер на левовата равностойност на 300 евро, а в чл. 6 от договора е уговорено, че срокът на договора е три години, считано от 01.10.2016 г. Според уговорката в чл. 5 от договора наемателят заплаща при сключване на договора безлихвен депозит в размер на 600 евро, който подлежи на възстановяване от наемодателя след изтичане на договора или неговото прекратяване, като от него се приспаднат евентуално дължими и неизплатени суми за остатъчен наем и всички консумативи, направени през време на ползването на имота и /или се прихващат от повреди и нанесени щети.

С нотариална покана рег. № 8381, том 4, № 104 от 02.09.2019 г. на нотариус ..., с рег. № .. на НК, с направено отбелязване на 21.10.2019 г. за връчване на ответника по реда на чл. 47 от ГПК, ищцата се е противопоставила изрично на продължаването на срока на договора и е поискала връщането на апартамента.

Видно от приложеното гр.д. № 62270 по описа на СРС, 88 състав за 2019г. на 29.10.2019 г. ищцата З. Т. Т. подала иск по чл. 233, ал. 1 от ЗЗД срещу ... за връщане на процесния недвижим имот - апартамент №16, находящ се в гр. София, ул. „...“, като с влязло на 03.03.2021г. в законна сила съдебно решение № 20043554 от 16.02.2021 г., постановено по делото, ответникът бил осъден да върне имота. Въз основа на издадения ѝ изпълнителен лист ищцата образувала изпълнително дело № 2021..0400142 на ЧСИ ... е рег. № .. на КЧС, с район на действие СГС. На 29.07.2021г. била въведена във владение на имота си от ЧСИ по принудителен ред с отключване на входната врата от ключар, като за въвода в имота и състоянието му при извършването му бил съставен и подписан протокол за въвод във владение № 732 от 29.07.2021г. Установени са и описани от ЧСИ както състоянието на имота, което не отговаряло на предаденото при сключване на договора за наем, така и липсите на нейни вещи, предадени при сключването на договора за наем. В имота били намерени и описани вещи на длъжника като същите ѝ били оставени от ЧСИ на отговорно пазене за срок от 14 дни. Отразени са в протокола и показанията на топломерите и водомерите за топла и студена

вода.

От представените с исковата молба платежни нареждания /л. 21 – л. 63 от делото/ от страна на ищцата З. Т. Т., се установява по безспорен начин, че същата е заплатила суми за консумативи, както следва - 1 169,19 лева /хиляда сто шестдесет и девет лева и деветнадесет стотинки/ - сума за консумирана топлинна енергия и подгряване на топла вода, дължима на доставчика Топлофикация София ЕАД за процесния имот, с абонатен № 264939, дължима за периода от м. 02.2019г. до м. 08.2020г., 686,05 лева / шестстотин осемдесет и шест лева и пет стотинки/- сума за вода, дължима на доставчика „Софийска вода” АД за процесния имот, с клиентски номер 1002067881 за периода считано от м.09.2019г. до м. 08.2021г., 127,60 /сто двадесет и седем лева и шестдесет стотинки/ лева - сума за консумирана електроенергия, дължима на доставчика ЧЕЗ Електро България АД, представляваща задължения за имота с клиентски номер при доставчика 300037692018 и за периода от м. 08.2019г. до 03.08.2021 г.

От изготвеното заключение по приетата съдебно-счетоводна експертиза се установява, че за процесния период 01.10.2019 г. – 11.08.2021 г. размерът за обезщетението за ползването на недвижимия имот от ответника без основание е 13 116.73 лева, а размерът на обезщетението за забава за периода 01.10.2019 г. – 11.08.2021 г. е 2 262.64 лв. Видно от заключението по допълнителната съдебно – счетоводна експертиза размерът на законната лихва за периода 01.11.2019 г. – 11.08.2021 г. за всяко периодично плащане е 1 126.17 лв.

Анализът на така установената фактическа обстановка налага следните правни изводи:

Съдът намира исковете за частично основателни.

Съгласно чл. 236, ал. 2 ЗЗД, ако наемателят продължи ползването въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор. Следователно, за да бъде уважен искът, следва да бъдат установени следните предпоставки: 1/ прекратяване на съществуващо наемно правоотношение между страните; 2/ неизпълнение на задължението на наемателя за връщане на наетата вещ след прекратяване на наемния договор; 3/ противопоставяне от страна на наемодателя на продължилото ползване на наетата вещ. При наличието на тези предпоставки, съгласно цитираната разпоредба, в тежест на наемателя възниква задължение за заплащане на обезщетение на наемодателя, компенсиращо вредите, които той търпи поради лишаването му от владението на наетата вещ. Съдебната практика приема, че при продължаване ползването на наетия имот след прекратяване на договора за наем, задължението за заплащане на наемна цена има обезщетителен, а не престаионен характер, което не лишава наемодателя от правото да иска овъзмездяване на действително претърпените вреди, ако докаже, че размерът им е по-висок от уговорения наем. Обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем и същото ще бъде съизмеримо със средно-пазарната цена, ако ищецът докаже, че в периода, в който е бил лишен от ползването, тази

цена е надвишавала по размер уговорения наем. Следователно средният пазарен наем на имота - предмет на прекратения наемен договор подлежи на изследване, когато обезщетението по чл. 236, ал. 2 ЗЗД се претендира в размер на средния пазарен наем, но не и когато заявената претенция за плащане на обезщетение за ползване на имота след прекратяване на договора за наем е в размер на договорената наемна цена. (Решение № 54 от 11.07.2011 г. по т. д. № 377/2010 г., т. к., II т. о. на ВКС). Съдът намира, че настоящия случай е именно такъв, тъй като ищецът претендира заплащане на обезщетение за ползване на имота след прекратяване на договора за наем е в размер на договорената наемна цена.

Съгласно правилата за разпределение на доказателствената тежест по реда на чл.154, ал.1 от ГПК, основателността на предявения иск предполага установяването от страна на ищеца при условията на пълно и главно доказване на следните правопораждащи факти, а именно наличието на договорно правоотношение по договор за наем между страните по делото, който е прекратен, че ищецът е изпълнил задължението си да предостави имота на ответника, както и че ответника е продължил да използва процесния имот, въпреки изричното противопоставяне от страна на ищеца.

Предвид приложения договор за наем от 28.09.2016г., касаещ процесния апартамент №16, находящ се в гр. София, ул. „...“, сключен между ищцата З. Т. Т., в качеството му на наемодател и ответника ..., като наемател, съдът приема за установено наличието на наемни отношения между страните в настоящото производство. Предаването на имота на ответника съдът приема за установено с подписания на същата дата между страните приемо – предавателен протокол, в който освен предаването на имота страните са описали и намиращите се в него движими вещи. По отношение на истинността или автентичността на договора и протокола не е налице оспорване от страна на ответника.

На следващо място безспорно се установи, че горепосоченият договор е бил прекратен с изтичане на срока от три години, считано от 01.10.2016 г., т.е. на 01.10.2019 г. По делото действително се установява, че волеизявлението от страна на наемодателя по горецитираната нотариална покана за противопоставяне на продължаване на срока на договора и връщане на имота не е надлежно връчено на ответника, но това обстоятелство не води до извод за превръщането му в безсрочен, а касае единствено претенцията за обезщетение за забава. Съдът намира, че нотариалната покана е нередовно връчена по реда на чл. 47 от ГПК, защото същата е изпратена единствено на адреса на процесния имот, който не е предвиден в договора като адрес за връчване на съобщения, но не и на посочения в договора адрес на ответника.

Следващата предпоставка на иска, а именно неизпълнение на задължението на наемателя за връщане на наетата вещ след прекратяване на наемния договор, се установява безспорно, тъй като имотът е предаден на ищцата на 29.07.2021г., след въвод във владение от ЧСИ по принудителен ред с отключване на входната врата от ключар, като за въвода в имота и състоянието му при извършването му бил съставен и подписан протокол за

въвод във владение № 732 от 29.07.2021г., изготвен по изпълнително дело № 2021..0400142 на ЧСИ ... е рег. № .. на КЧС, с район на действие СГС Установени са и описани от ЧСИ както състоянието на имота, което не отговаряло на предаденото при сключване на договора за наем, така и липсите на нейни вещи, предадени при сключването на договора за наем. В имота били намерени и описани вещи на длъжника като същите й били оставени от ЧСИ на отговорно пазене за срок от 14 дни. Изпълнителното дело било образувано по изпълнителен лист, издаден по гр.д. № 62270 по описа на СРС, 88 състав за 2019г.

Поради това и с оглед извода за доказаност на иска по основание, съдът намира, че следва разгледа доказателствата за размера на иска. Основавайки се на заключението на вещото лице по съдебно-счетоводната експертиза, съдът намира искането на ищеца за присъждане на обезщетение в пълния претендиран размер на 13 116.73 лева. Съдът кредитира заключението на вещото лице по изготвената съдебно-счетоводна експертиза като обективно и компетентно дадено, а и неоспорено от страните. Обезщетението следва да бъде присъдено ведно със законната лихва от депозирание на исковата молба на 15.10.2021 г. до окончателното изплащане.

С оглед основателността на главния иск съдът намира за частично основателен акцесорния иск за обезщетение за забава по чл. 86 от ЗЗД в размер на законната лихва, като в тази насока съдът намира, че началния период на претенцията следва да бъде депозирание на исковата молба по гр.д. № 62270 по описа на СРС, 88 състав за 2019г. на 29.10.2019 г., доколкото както беше посочено по – горе връчването на нотариалната покана по реда на чл. 47 от ГПК е нередовно. Обезщетението в този случай се дължи след покана, а не от падежа, тъй като характера на вземането има обезщетителен, а не престационен характер. За размера на иска съдът кредитира заключението на вещото лице по допълнителната ССЕ, като същия е в размер на 1 126.17 лв. До пълния предявен размер искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

На следващо място съдът намира за частично основателна претенцията за заплащане на платени от ищцата суми за консумативни разходи за процесния имот и период в общ размер от 1 982,84 лева. В тази насока съдът кредитира неоспорените разписки за платени суми, както следва - 1 169,19 лева /хиляда сто шестдесет и девет лева и деветнадесет стотинки/ - сума за консумирана топлинна енергия и подгряване на топла вода, дължима на доставчика Топлофикация София ЕАД за процесния имот, с абонатен № 264939, дължима за периода от м. 02.2019г. до м. 08.2020г., 686,05 лева /шестстотин осемдесет и шест лева и пет стотинки/- сума за вода, дължима на доставчика „Софийска вода” АД за процесния имот, с клиентски номер 1002067881 за периода считано от м.09.2019г. до м. 08.2021г., 127,60 /сто двадесет и седем лева и шестдесет стотинки/ лева - сума за консумирана електроенергия, дължима на доставчика ЧЕЗ Електро България АД, представляваща задължения за имота с клиентски номер при доставчика 300037692018 и за периода от м. 08.2019г. до 03.08.2021 г. В тази връзка съдът намира за основателно възражението на ответника, че от дължимата

сума следва да бъде приспадната сумата от 600 евро /т.е. 1 173.50 лв./, представляващи безлихвен депозит. Това е така, защото според уговорката в чл. 5 от договора наемателят заплаща при сключване на договора безлихвен депозит в размер на 600 евро, който подлежи на възстановяване от наемодателя след изтичане на договора или неговото прекратяване, като от него се приспаднат евентуално дължими и неизплатени суми за остатъчен наем и всички консумативи, направени през време на ползването на имота и /или се прихващат от повреди и нанесени щети. Съдът намира, че сумата следва да бъде приспадната така както е уговорено между страните и доколкото не се установява да е налице неплатен остатъчен наем, депозита следва да бъде приспаднат от дължимите консумативи. В тази насока съдът намира, че не е налице оспорване от страна на ищцата, че депозита е платен от ответника при сключване на договора, така както е посочено в същия. Затова съдът намира този иск за основателен за сума в размер на 809.34 лв.

С оглед изхода от настоящия спор и претенцията на ищеца за заплащане на разноски, на основание чл.78, ал.1 от ГПК ответникът ... следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноски в размер на 3 168.71 лв., представляващи държавна такса, депозити за особен представител и вещо лице и платено адвокатско възнаграждение. В тази насока съдът намира за неоснователно възражението на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение на ищеца, тъй като същото макар е да не е в абсолютния минимум по Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, то размерът на възнаграждението е ориентиран към него. Освен това съдът съобразява и броя на проведените открити съдебни заседания. От страна на ответника не са представени доказателства за направени разноски, както и не е поискано присъждането на разноски.

Воден от горното, съдът:

РЕШИ:

ОСЪЖДА ... ЕГН *****, със съд. адрес гр. София, ..., чрез особен представител адв. Д., да заплати на З. Т. Т. ЕГН *****, със съд. адрес гр. София, ул. ..., чрез адв. ..., сума в размер на 13 116.73 лева, представляваща обезщетение за ползването на апартамент №16, находящ се в гр. София, ул. ,,..., без основание за периода от 01.10.2019г. до 11.08.2021 г., след като действието на договор за наем от 28.09.2016г. е прекратено на 01.10.2019г., ведно със законната лихва върху дължимата главница, считано от завеждане на исковата молба на 15.10.2021 г. до окончателното ѝ заплащане, както и да заплати обезщетение за забава в размер на законната лихва върху посочената сума в размер на 1 126.17 лв. за периода 29.10.2019 г. – 11.08.2021 г. , като **ОТХВЪРЛЯ** иска до пълния предявен размер от 2 370 лв. и за периода 01.10.2019 г. – 28.10.2019 г. , както и да заплати дължимите от ответника за периода м. 02.2019г. и до м. 08.2021г. и заплатени от ищцата суми за консумативни разходи за процесния имот в общ размер от 809.34 лв., ведно със законната лихва върху дължимата главница, считано от завеждане на

исковата молба на 15.10.2021 г. до окончателното ѝ и пълно заплащане, като **ОТХВЪРЛЯ** иска до пълния предявен размер от 1 982,84 лева.

ОСЪЖДА ... ЕГН *****, със съд. адрес гр. София, ..., чрез особен представител адв. Д., да заплати на З. Т. Т. ЕГН *****, със съд. адрес гр. София, ул. ..., чрез адв. ..., направените по делото разноси в размер на 3 168.71 лв.

Банкова сметка на ищеца, по която може да бъдат платени присъдените суми – IBAN BG94BPBI88981400043439.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____