

РЕШЕНИЕ

№ 1484

гр. София, 26.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 140 СЪСТАВ, в публично заседание на
единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния
състав:

Председател: И Г

при участието на секретаря С Р
като разгледа докладваното от И Г Гражданско дело № 20211110131348 по
описа за 2021 година

Производството е по реда на Част втора, Дял първи от ГПК.

Образувано е по искова молба на М вр, чрез юрисконсулт Д Б, срещу П. П. П.. Ищецът твърди, че управлява имот – частна държавна собственост, представляващ апартамент, състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения, находящ се в гр. ххх, както и, че със заповед за настаняване №81213-168/26.02.2016г. в жилището е настанена ответницата със семейството ѝ, като бил сключен договор за наем рег. №хххг. на основание чл.29 от ППЗДС за срок от 3 години. Със заповед УРИ 57853-802/02.05.2018г. на директора на дирекция „Управление на собствеността и социални дейности“ – М трудовото правоотношение с ответницата било прекратено, като на същата било наложено дисциплинарно наказание „уволнение“. Заповедта била връчена на ответницата на 29.06.2018г. Съгласно чл.24, ал.3, т.1 от ЗДС било налице основание за прекратяване на договора за наем, поради което до ответницата била отправена покана да освободи жилището в едномесечен срок. Писмото било получено лично от ответницата на 28.09.2018г., но същата не освободила имота, нито заплащала дължимия наем. Поради изложеното до ответницата била отправена покана за заплащане на обезщетение за ползване на имота в размер на пазарен наем, съгласно разпоредбите на §4, ал.3 от ПЗР на ЗДС. Била отправена покана до ответницата да заплаща обезщетение за ползване, съгласно разпоредбите на §4, ал.3 от ПЗР на ЗДС в размер на 220 лева месечно, считано от 01.07.2018г., до предаване на жилището, но плащане не последвало. С оглед изложеното ищецът моли съда да постанови решение, с което да бъде осъдена ответницата да му заплати сумата от 7700 лева, представляваща обезщетение вместо наем и консумативни разноски за

ползване на ведомственото жилище за периода от 01.07.2018г. до 02.06.2021г., и 1058 лева мораторна лихва, считано от датата на всяко просрочие до 02.06.2021г. Претендират се и направените по делото разноски.

В срока по чл.131, ал.1 от ГПК е постъпил писмен отговор на исковата молба от насрещната страна П. П. П., чрез пълномощника адв. С. С., с който предявените искове се оспорват. Заявява се становище за недопустимост на предявените искове, тъй като между страните се водело друго дело – в.гр.д. №10977/2019г. по описа на СГС, IV-V въззивен състав, по предявени от ответницата в настоящото производство искове за признаване на уволнението за незаконно и неговата отмяна, както и за възстановяването ѝ на работа. При условията на евентуалност се прави искане за спиране на производството по настоящото дело до приключване на спора по в.гр.д. №10977/2019г. по описа на СГС, IV[1]В въззивен състав. Оспорва твърденията на ищеца, че трудовото правоотношение между страните е прекратено, както и да е получавала изпратени от ищеца покани и писма. Счита, че дори договорът за наем да е бил прекратен, дължимо би било единствено обезщетение в размер на 44,37 лева, съгласно уговорената цена по договора за наем, като не станало ясно как е определена сумата от 220 лева на месец. Оспорва и претенцията за лихва, като счита, че не е изпаднала в забава. При условията на евентуалност прави възражение за изтекла погасителна давност. При условията на евентуалност прави възражение за прихващане с извършени от нея подобрения в имота на стойност от 3000 лева.

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, като взе предвид доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 от ГПК, приема за установено от **фактическа и правна страна** следното:

Предявени са осъдителни искове с правно основание чл.236, ал.2 от ЗД, вр. с пар. 4, ал.3 ПЗР на ЗДС за сумата от 7700 лв., представляваща обезщетение вместо наем за ползването на ведомствен жилищен имот без правно основание, ведно с консумативни разходи за периода 01.07.2018г. - 02.06.2021г. вкл., ведно със законната лихва до окончателното ѝ изплащане, както и на основание чл.86, ал.1 ЗД, мораторната лихва за периода 24.01.2018г. -03.06.2021г.

С протоколно определение от 17.05.2023г., съдът е приел за съвместно разглеждане възражение за прихващане със сума в размер на 3000 лв., за извършени от ответната страна подобрения в ползвания жилищен имот, състоящи се в покупка и монтаж на климатик, както и в покупка и монтаж на кухненско оборудване /вградена кухня/.

С протоколно определение от 11.10.2023г., на основание чл.214, ал.1 ГПК, съдът е допуснал изменение в предявените искиви претенции, чрез увеличаване размера на същите, като исковата претенция по чл.236, ал.2 от ЗД, вр. с пар. 4, ал.3 ПЗР на ЗДС, следва да се счита за предявена в размер на 14 877 лв., а претенцията по чл.86, ал.1 ЗД - за сумата от 5070,59 лв.

Страните не спорят, че ответницата е била служител на М вр, като същата и

семейството ѝ били настанени във ведомствено жилище, като същото представлявало частна държавна собственост, находящо се в гр. ххх. Била издадена съответната настанителна заповед, като между страните по настоящото производство бил сключен договор за наем на ведомствено жилище от 25.03.2016г., приети и приложени като писмени доказателства по настоящото производство. В чл. 4, ал.1 и чл.5, ал.1 от договора за наем е посочено, че ответницата се задължава да заплаща месечен наем за ползването на предоставеното жилище в размер на 44,37 лв., както и всички консумативни разноски, свързани с ползването му. В сключения между страните, договор за наем е посочено още, че същият се сключва за срок от три години, като в чл.26, ал.1, т.2 е посочено, че договорът за наем се прекратява преди изтичане на горепосочения срок, при прекратяване на служебното/трудоовото правоотношение на наемателя с М. Жилището било предадено за ползване на ответницата и нейното семейство, като бил съставен Протокол-опис от 25.03.2016г., удостоверяващ съС.ието, в което се е намирало жилището при предаването му на ответната страна. От същия се установява, че жилището разполага със стая, кухня и сервизни помещения, като в кухнята е имало монтиран кухненски шкаф с мивка. В опис не е посочено наличието на монтирано отоплително тяло в жилището.

С представената и приета като писмено доказателство по делото, Заповед за налагане на дисциплинарно наказание "Уволнение" от 02.05.2018г., трудовото правоотношение на ответницата с М било прекратено, като видно от доказателствата по делото, същата била редовно уведомена на 28.09.2018г., че сключения договор за наем е прекратен, считано от 30.06.2018г., като в едномесечен срок следва да предаде фактическата власт върху ползваното жилище, както и да заплати дължимите разходи за комунални услуги. Междувременно ответната страна завела иск за признаване на уволнението за незаконосъобразно, както и за възстановяването си на заеманата при ищеца длъжност.

В изпратено писмо, получено от ответната страна на 24.01.2019г., видно от представеното и прието като писмено доказателство по делото и заверено за вярност с оригинала, копие от известие за доставяне, ищецът отправил покана до ответницата за заплащане на наемоподобно обезщетение за ползването на жилището без правно основание за периода 01.07.2018г., до реалното предаване на имота, в размер на 220 лв., месечно. Видно от приетата като писмено доказателство по делото, докладна записка от 18.05.2023г., преди приключване на устните състезания по настоящото производство, ответната страна продължава да упражнява фактическата власт върху предоставеното ѝ ведомствено жилище.

При така установеното от фактическа страна, настоящия съдебен състав намира от правна страна следното:

1. По основателността на иска с правно основание чл.236, ал.2 ЗЗД, вр. чл.24, ал.3, т.1. ЗДС - между страните е било налице валидно наемно

правоотношение. Последното е възникнало на основание сложен фактически състав, включващ волеизявление на съответния компетентен държавен орган, натоварен с функциите по управление на ведомствения жилищен фонд, обективизирано в издаване на настанителна заповед, както и гражданскоправен елемент, изразяващ се в сключването на договор между страните. По отношение на сключения договор, приложимост намират общите разпоредби, уреждащи наемните правоотношения в ЗЗД, като наличието на изключения е изрично установено в приложимата специална нормативна уредба в Закона за държавната собственост и правилника за неговото приложение. Такова изключение от общите правила на ЗЗД, е установено в разпоредбата на чл.24, ал.3 ЗДС, досежно основанията за прекратяване на наемното правоотношение, като изрично такова е посочено и прекратяването на служебното/трудоово правоотношение на наемателя с М, каквато е и настоящата хипотеза. Доколкото са налице безспорни доказателства, че трудовото правоотношение между ответницата и М било прекратено, то по отношение на съществуващото между страните наемно правоотношение е настъпило ех lege прекратителното основание, предвидено в чл.24, ал.3, т.1 ЗДС. В тази връзка, макар ответницата да обжалва по законоустановения ред актът, с който е било прекратено трудовото й правоотношение, наличието на висящ съдебен процес с такъв предмет не притежава обуславящ характер за настоящия правен спор, тъй като прекратяването на наемното правоотношение е настъпило по силата на закона, при наличието на вече посоченото основание. Влязлото в сила съдебно решение, постановено по висящия съдебен процес относно законосъобразността на уволнението на ответницата, дори същото да бъде признато за незаконосъобразно и бъде възстановена на съответната длъжност при ищеца, няма обратно действие и е правно, а и логически невъзможно същото да санира вече настъпилото прекратително основание по чл.24, ал.3, т.1 ЗДС. От представените по делото писмени доказателства, по безспорен начин се установи, че ответницата е продължила да ползва предоставеното й ведомствено жилище, въпреки изричното противопоставяне на ищцовата страна, която надлежно е уведомила за настъпилото прекратяване и е отправила искане за връщане на фактическата власт върху имота.

Гореизложеното, обуславя правния извод за основателност на исковата претенция по чл.236, ал.2 ЗЗД за заплащане на наемоподобно обезщетение при ползване на ведомственото жилище без правно основание /след настъпило прекратяване на договора за наем/. В пар.4, ал.3 от ПЗР на ЗДС/ отново специална норма/, се предвижда, че същото е в размер на пазарната наемна цена.

Видно от изготвеното и прието по делото, експертно заключение по назначената съдебно-оценителна експертиза, което настоящата съдебна инстанция изцяло кредитира като пълно и обосновано, средните пазарни цени за наем през процесния период, са изчислени на няколко подпериода, като вещото лице е съобrazilo динамиката в пазара на предоставяне на жилища

под наем, в т.ч. е посочило и метода, по който е осъществен експертния анализ, като общата средна наемна цена за исковия период, за процесното жилище е в размер на 14 877 лв.

Като неоснователни следва да бъдат оставени възраженията на ответната страна за настъпила погасителна давност за вземането за обезщетение, тъй като същото се претендира за периода от 01.07.2018г. - 02.06.2021г. вкл., а исковата молба е подадена на 03.06.2021г., т.е. тригодишната давност, с която се погасява вземането е била прекъсната с подаването на исковата молба.

С оглед на гореизложеното, предявената искова претенция с правно основание чл.236, ал.2 ЗЗД вр. пар. 4, ал.3 ПЗР на ЗДС се явява изцяло основателна, поради което следва да бъде уважена в предявения размер.

2. По основателността на иска с правно основание чл.86, ал.1 ЗЗД - с оглед фактическия и правен извод, за основателността на главния иск, основателна се явява и претенцията за мораторна лихва. Ищецът доказва отправянето на покана до ответната страна за заплащането на обезщетение за ползването на жилището след настъпилото прекратяване на наемното правоотношение, като същата е била надлежно връчена на ответницата на 24.01.2018г., от която дата същата е изпаднала в забава. Тъй като вземанията за лихва, се погасяват с кратката тригодишна погасителна давност, то с оглед възражението на ответната страна, исковата претенция за мораторна лихва следва да се отхвърли като погасена по давност за периода 24.01.2018г. - 02.06.2018г. вкл., като следва да бъде уважена за останалия исков период.

3. По приетото за съвместно разглеждане възражение за прихващане от ответната страна за сумата от 3000 лв., за подобрения в процесния жилищен имот, настоящият съдебен състав намира същото за неоснователно. В хода на производството, ответната страна не представи никакви доказателства за извършени в предоставения за ползване жилищен имот, подобрения, за които съобразно с дадените от съда указания, е уточнила, че същите се изразяват в покупка и монтаж на климатик, както и в покупка и монтаж на кухненско оборудване /вградена кухня/. С оглед липсата на доказателства в тази насока, ответната страна следва да понесе тежестта на доказване, като настоящият съдебен състав приема, че не е налице парично вземане на ответната страна за твърдяните като извършени в процесния жилищен имот, подобрения, а възражението за прихващане следва да бъде отхвърлено, поради липса на валидно възникнало вземане на ответната страна, което да подлежи на съдебна компенсация.

По разноските.

Съобразно изхода от настоящия правен спор, на основание чл.78, ал.1 и ал.8 ГПК, съобразно с уважената част от исковите, в полза на ищеца следва да бъдат присъдени разноските за държавна такса, депозит за вещо лице, както и юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лв., или общо в размер на 1164,76 лв.

На основание чл.78, ал.3 ГПК, съобразно с отхвърлената част от исковите, в

полза на ответната страна, следва да се присъдят разноси в размер на 25,20лв.

По изложените мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА на основание чл.236, ал.2 от ЗЗД, вр. с пар. 4, ал.3 ПЗР на ЗДС, П. П. П. с ЕГН *****, да заплати на М вр, с адрес: гр. ххх, представлявано от К Г С., сумата от 14 877 лв. /четиринадесет хиляди осемстотин седемдесет и седем лева/, представляваща обезщетение вместо наем за ползването на ведомствен жилищен имот, ведно с консумативни разходи, за периода 01.07.2018г. - 02.06.2021г. вкл., ведно със законната лихва до окончателното й изплащане, както и на основание чл.86, ал.1 ЗЗД, сума в размер на 4533,36 лв., мораторна лихва върху главницата за периода 03.06.2018г. -03.06.2021г., като **ОТХВЪРЛЯ** иска за мораторна лихва за периода 24.01.2018г. - 02.06.2018г. вкл., както и за горницата над 4533,36 лв. до пълния предявен размер от 5070,59 лв., като погасен по давност.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.1 и ал.8 от ГПК, П. П. П. с ЕГН *****, да заплати на М вр, с адрес: гр. ххх, представлявано от К Г С., сумата от 1164,76 лв., разноси по производството.

ОСЪЖДА на основание чл.78, ал.3 от ГПК, М вр, с адрес: гр. ххх, представлявано от К Г С., да заплати на П. П. П. с ЕГН *****, сумата от 25,20 лв., разноси по производството.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____