

РЕШЕНИЕ

№ 48

гр. Русе, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – РУСЕ, XV ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети декември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Николай Ст. Стефанов

при участието на секретаря Милена Й. Симеонова
като разгледа докладваното от Николай Ст. Стефанов Гражданско дело № 20214520104223 по описа за 2021 година

Предявените в обективно съединение искове са с правно основание чл.232, чл.86 и чл.92 от ЗЗД. Същите подлежат на разглеждане по общия ред - по реда на глава тринадесета “Основно производство” от ГПК.

Ищецът твърди, че считано от 27.11.2019г. „ЦКБ“ АД е собственик на поземлен имот с идентификатор по кадастралната карта на град Русе, с административен адрес: ул. „ТЕЦ Изток" № 34" ведно със сградите находящи се в него. На 02.12.2019г. с изричен протокол за въвод във владение, синдикът на „Пропърти къмършъл" ООД - в несъстоятелност, ЕИК: 175216283 в ТР - АВ, на основание Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот №, дело от 2019г. по описа на нотариус И.К., вписан с дв.вх. рег. № 15510/27.11.2019г., акт № .. том .. № по описна книга: 8470/27.11.2019г. на АВ - СВ - Русе, е осъществил въвод на новия собственик „ЦКБ" АД в поземлен имот с идентификатор 63427.8.498 по кадастралната карта на град Русе, ведно със сградите находящи се в него.

Твърди, че с известие от 30.06.2020г. адресирано до „Централна кооперативна банка" АД -клон Русе, лицето Б. М. Б., ЕГН ***** е

направило едностранно изявление, че е било в наемно правоотношение с наемодател „Пропърти къмършъл" ООД - в несъстоятелност, ЕИК: 175216283 в ТР - АВ, с предмет; помещение, част от сграда, находища се на територията на поземлен имот с идентификатор 63427.8.498 по кадастралната карта на град Русе, с административен адрес: гр. Русе, ул. „Т." № ..", както и че е заплащало „на стария собственик" месечен наем в размер на 70 лв. (седемдесет лева) за наетото и ползвано от него помещение.

Ищецът счита, че известие от 30.06.2020г. адресирано до „Централна кооперативна банка" АД - клон Русе, е директно признание от лицето Б. М. Б., ЕГН ***** за наличие на фактическо наемно правоотношение, което е съществувало преди придобиването на собствеността върху имота от ЦКБ АД.

Твърди се, че с нарочно писмо с изх. № 793 - Е - СОЗ - 70125/ 06.07.2020г. на „Централна Кооперативна Банка" АД, наемодателят „ЦКБ" АД е уведомила наемателя Б. М. Б., ЕГН:*****, че в резултат на извършената промяна в собствеността на недвижимия имот, посочен по - горе, считано от датата, следваща датата на въвода в имота на новия собственик ЦКБ АД - 03.12.2019г. до датата на съответното уведомление - 03.06.2020г., дължите на ЦКБ АД неплатена наемна цена за изминалия период от шест месеца (месечен наем в признат от наемателя размер на 70 лева - в общ размер на 420 лева без ДДС - съответно 504 лева с ДДС, както и неустойка за всеки ден забава - в размер на 210 лева месечно или в общ размер на 1 260 лева за целия период, за който се дължи наемна цена към датата на уведомлението.

Твърди се, че със същото писмо „Централна Кооперативна Банка" АД уведомила наемателя, че прави изрично волеизявление за прекратяване на договора за наем с едномесечно предизвестие, считано от дата на получаването, като с изтичането на този срок следва да предаде доброволно на наемодателя освободеното помещение, както и че в случай че в склада има налични складирани движими вещи, наемателят следва по безспорен начин да установи тяхната собственост, тъй като ЦКБ АД е направила и волеизявление за задържането на същите, предвид че банката е кредитор с насрещно неудоволетворено вземане.

Ищецът ЦКБ АД твърди, че е уведомил наемателя и за последиците, в

случай, че в предоставения срок не бъдат заплатени дължимите суми с характер на неплатена наемна цена и неустойка - в общ размер на 1 764 лева, както и в случай, че имотът не бъде освободен доброволно в предоставения срок. Уведомлението - покана било изпратено от ЦКБ АД за връчване на наемателя Б. М. Б. чрез ЧСИ И.Х., № 832 в рег. на КЧСИ, като в настоящото производство ЦКБ АД претендира да ѝ бъдат присъдени и разноските за връчване чрез ЧСИ, в размер на 60,00 лева.

Ищецът моли съда да постанови следните решения:

- Осъдителен иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД – ответникът да плати дължима неплатена наемна цена за период от 18 месеца - Дължимият месечен наем в признат от наемателя размер на 70 лв. за изминалия период от 18 месеца, за който се дължи, е в общ размер на 1 260 лева без ДДС - съответно 1 512 лева с ДДС ;

- Осъдителен иск с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД – за дължима законна лихва за забава върху главницата на всяка от просрочените вноски: мораторно обезщетение в размер на законната лихва, поради забавено изпълнение и на основание чл. 86, ал.1 от ЗЗД, съгласно която разпоредба: длъжникът дължи обезщетение в размер на законната лихва от деня на забавата, т.е. считано от „03.06.2020г.“ - върху главницата /84 лв. с ДДС/ на всяка от дължимите 18 наемни вноски до окончателно изплащане на задължението;

- Осъдителен иск с правно основание чл.92 от ЗЗД – за дължима неустойка с характер на обезщетение за вреди от неизпълнението на договора за наем: неустойка за вреди в размер на 210 лева месечно или общо 3 780 лева за изминалия период на забава от 18 месеца.

Ищецът ЦКБ АД претендира и разноските за връчване на уведомление - предизвестие за едностранното прекратяване на договора за наем, както и разноските, сторени в настоящото производство (платена държавна такса), вкл. претендирано адвокатско възнаграждение, ведно със законната лихва върху сумите, считано от датата на подаване на исковата молба.

В срока по чл.131 от ГПК е постъпил отговор от назначения особен представител на ответника, с който са развити подробни съображения за недопустимост, респективно за неоснователност на предявените искове.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, намира за установено следното:

По делото е представено от ищеца единствено ръкописно изявление до Централна Кооперативна банка от лице представящо се с имената – „Б. Б.“, от което се разбира, че за ползването на някакъв имот се предлага наемна цена от 70 лева, тъй като е плащал такава наемна цена при предишния собственик, като по никакъв начин не е индивидуализиран конкретен имот.

В този документ не е посочено дали има действащ договор за наем, какви са условията по него, срок на действие, не е посочен дори периода през който е ползван имота или периодичността на заплащането на наем.

Видно от протокол за въвод във владение от 02.12.2019г., чрез който Я. С., синдик на „Пропърти къмършъл“ ООД въвежда представителя на „Централна Кооперативна банка“ АД във фактическо владение на поземлен имот с идентификатор 63427.8.498 по кадастрална карта на гр. Русе не е установен наемател и/или ползвател нито в поземления имот, нито в разположените в имота сгради.

От показанията на св.В. П. Б. се установява, че се занимава с обработка на мрамори и тази дейност я извършва в складова база на ЦКБ и се намира се срещу ТЕЦ изток. Твърди, че не познава Б. Б. но го е виждал един път. Заявява, че от предишните наематели разбрал, че този Б. е също наемател и знае къде се намира помещението му. Твърди, че не знае какво има в неговото помещение, но е чувал че имало печатарски машини, склад. Помещението било на рампата, най-в дясно, като се застане срещу нея. Твърди, че служители на ЦКБ не е виждал да влизат в имота, не е виждал и трето лице да има достъп до това помещение. Не знаел какво представлява това помещение и не е влизал в него. Потвърждава, че само един път е виждал този Б. и не знае дали има сключен договор за това помещение. Твърди, че не знае и каква е наемната цена на това помещение. Съдът кредитира показанията на този свидетел, доколкото същият е виждал някакво лице за което са му казвали че се казва – Б. Б..

При така установената фактическа обстановка, съдът направи следните правни изводи.

От представените в настоящото производство доказателства съдът не установява наличие на наемно правоотношение между страните по делото,

нито между техни праводатели и/или правоприемници, съответно липсва и уговорена наемна цена, както и уговорена неустойка.

Това е така, тъй като съгласно разпоредбата на чл.8 от ЗЗД договорът е съглашение между две или повече лица, за да се създаде, уреди или унищожи една правна връзка между тях. Съгласно чл.228 от ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена.

Видно от представеното писмено доказателство – саморъчно изявление от лице представящо се за Б. Б., от който ищеца се опитва да черпи права е че този „Б. Б.“ предлагал на ЦКБ АД да заплаща „наем на помещението от 70 лв.“, за ползвания от него имот, тъй като бил плащал такава наемна цена на предишния собственик, като никакъв начин не е индивидуализиран конкретен имот.

В описания документ не е посочено дали има действащ договор за наем, какви са условията по него, срок на действие, не е посочен дори периода през който е ползван имота или периодичността на заплащането на наем.

В протокол за въвод във владение от 02.12.2019г., чрез който Я. С., синдик на „Пропърти къмършъл" ООД въвежда представителя на „Централна Кооперативна банка" АД във фактическо владение на поземлен имот с идентификатор 63427.8.498 по кадастрална карта на гр. Русе не е установен наемател и/или ползвател нито в поземления имот, нито в разположените в имота сгради.

Изложеното по-горе дава основание на съда да формулира извод, че по делото не бяха представени достатъчни по обем и убедителни доказателства от които съдът да установи съглашение между страните в производство относно предоставяне на посочения в исковата молба недвижим имот за временно ползване срещу заплащане определена цена.

Предявения с исковата молба иск по чл.232, ал.2 ЗЗД за заплащане на наемна цена, както и акцесорните искове по чл.86, ал. 2 от ЗЗД за заплащане на законната лихва от деня на забавата и по чл.92 от ЗЗД за заплащане на неустойка в размер на 210 лв. на месец за срок от 18 месеца са неоснователен поради обстоятелството, че от представените документи не може да се установи наличие на наемно правоотношение по чл.228 и сл. от ЗЗД между страните.

Твърдението на ищеца, че ответникът Б. Б. е направил едностранно изявление, че е бил наемно отношение с „Пропърти къмършъл" ООД с предмет помещение, част от сграда, находяща се на територията на поземлен имот с идентификатор по кадастрална карта на гр. Русе, с адм. адрес: гр. Русе, ул. „Т... №.. и е заплащал месечен наем в размер на 70 лв. не отговаря на обективната действителност. Видно от т.н. „известие" е че Б. Б. предлага на ЦКБ АД да заплаща „наем на помещението от 70 лв.", за ползвания от него имот, тъй като е плащал такава наемна цена при предишния собственик, като по никакъв начин не е индивидуализиран конкретен имот, не е посочено каквото и да е било правоотношение с „Пропърти къмършъл" ООД или дори периодичност на плащане.

По своята характеристика този документ (ако изобщо е написан от ответника) може да се приеме единствено като предложение към „ЦКБ" АД за сключване на договор за наем, без да е посочено за кой имот става въпрос, на крайна цена от 70 лв., без да посочена периодичност на плащанията.

От последвалите действия на ЦКБ АД може да се направи обоснован извод, че горепосоченото предложение не е прието. Още повече, че в уведомление от ЦКБ АД до Б. Б., връчено на 22.07.2020г. по реда на чл.77 от ГПК, ищеца прави изрично волеизявление за прекратяване на „договора за наем", с изтичане на едномесечен срок от връчването му, т. е. ако е имало договор за наем, то той би следвало да е прекратен на 22.08.2020г, а исковата претенция е за заплащане на 18 месечни наемни вноски и неустойки - от 03.09.2019г. до 03.03.2021г.

Дори и да се приеме факта, че наемното отношение е неформално, т.е. липсва писмен договор, по никакъв начин не се установява че „Централна Кооперативна банка" АД/„Пропърти къмършъл" ООД (н) е предоставила на Б. Б. за временно ползване поземлен имот с идентификатор 63427.8.498 по кадастрална карта на гр. Русе или част от него, а Б. Б. се е съгласил да заплаща наемна цена от 84 лв. с ДДС, както и наличие на клауза за неустойка.

Съгл. чл.92 от ЗЗД неустойката обезпечава изпълнението на задължението и служи като обезщетение за вредите от неизпълнението, без да е нужно те да се доказват, т. е. неустойката представлява клауза от договор, която предварително определя какво обезщетение трябва да заплати длъжникът, ако не изпълни задължението си. В представените от ищеца

доказателства не се установява наличие на клауза от договор между страните, в която да е определена неустойка от 210 лв. на месец.

Съгл. чл. 237, ал.2, изр. 2 от ЗЗД, ако няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за приобретателя като договор за наем без определен срок. В представения протокол за въвод във владение от 02.12.2019г. няма данни за установен наемател, който да владее имота или част от него. По никакъв начин не се установява нито наемане, нито ползване на горепосочения имот от страна Б. Б., дори и присъствието му в същия имот. Освен това от приложената процедура по връчване на уведомлението от банката до Б., ЧСИ се разбира, че ответникът е търсен на доста различни места, само не и в имота, в който се предполага, че е наемател.

Изложеното дава основание на съда да формулира извод, че предявените искове са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

При този изход на делото направените от ищеца разноси остават за негова сметка.

Мотивиран така, Русенският районен съд:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Централна Кооперативна Банка“ АД с ЕИК:831447150 със седалища и адрес на регистрация гр.София против Б. М. Б. с ЕГН:***** иск с правно основание чл.232, ал.2 от ЗЗД – ответникът да плати дължима неплатена наемна цена за период от 18 месеца - Дължимият месечен наем в признат от наемателя размер на 70 лв. за изминалия период от 18 месеца, за който се дължи, е в общ размер на 1 260 лева без ДДС - съответно 1 512 лева с ДДС, като неоснователен и недоказан.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Централна Кооперативна Банка“ АД с ЕИК:831447150 със седалища и адрес на регистрация гр.София против Б. М. Б. с ЕГН:***** иск с правно основание чл.86, ал.1 от ЗЗД – за дължима законна лихва за забава върху главницата на всяка от просрочените вноски считано от „03.06.2020г.“ - върху главницата /84 лв. с ДДС/ на всяка от дължимите 18 наемни вноски до окончателно изплащане на задължението,

като неоснователен и недоказан.

ОТХВЪРЛЯ предявения от „Централна Кооперативна Банка“ АД с ЕИК:831447150 със седалища и адрес на регистрация гр.София против Б. М. Б. с ЕГН:***** иск с правно основание чл.92 от ЗЗД – за дължима неустойка с характер на обезщетение за вреди от неизпълнението на договора за наем: неустойка за вреди в размер на 210 лева месечно или общо 3780 лева за изминалия период на забава от 18 месеца, като неоснователен и недоказан.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Русенския окръжен съд в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Съдия при Районен съд – Русе: _____