

РЕШЕНИЕ

№ 1790

гр. София, 07.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-Б СЪСТАВ, в публично заседание на деветнадесети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Станимира Иванова

Членове: Райна Мартинова
Божидар Ив. Стаевски

при участието на секретаря Йорданка В. Петрова
като разгледа докладваното от Станимира Иванова Въззивно гражданско дело № 20211100506767 по описа за 2021 година

Производството е по реда на **чл. 258** и сл. от ГПК.

С Решение № 20015226/18.01.2021г. по гр.д. № 62893 по описа за 2018г. на Софийски районен съд, 118-ми състав са отхвърлени исквете, предявени с искова молба вх. № 2026959/27.09.2018г. на „Е.“ЕООД, ЕИК ** със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** и съдебен адрес: адв. Х.Х., гр. София, ул. ****, кантора № 10 срещу С. АХМ. М., ЕГН **** със съдебен адрес: адв. Б.Т., гр. София, ул. „**** за заплащане на основание на чл. 59 от ЗЗД на сумата от 6050 лв., представляващи обезщетение за ползване на апартамент № 11 в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** за периода от 01.07.2016г. до 21.06.2017г., като „Е.“ЕООД, ЕИК **** е осъдено да заплати на С. АХМ. М., ЕГН **** на основание на чл. 78, ал. 3 от ГПК съдебни разноски от 1000лв.**

Срещу така постановено решение е депозирана въззивна жалба вх. № 25029412/18.02.2021г. от ищеца **Е.“ЕООД, ЕИК ****** в частта, в която иск е **отхвърлен**. Изложени са съображения, че решението е неправилно, постановено при нарушение на материалния закон, необосновано. Посочил е, че имотът бил негова собственост, като бил предоставен за ползване на основание на чл. 57 вр. с чл. 56 от СК на семейството на ответника и детето й, едногодишния срок изтекъл на 30.07.2015г., ответникът не върнала имота след прекратяване на така възникнало наемно правоотношение, продължила да го ползва, държала свои вещи в него под ключ. С влязло в сила съдебно

решение ответникът била осъдена да напусне имота, но това не било направено от нея. Показанията на свидетелите и заключението по техническата експертиза установявали основателността на иска. Показанията на св. Н.А. следвало да се кредитират, същите не били оспорени от насрещната страна. Претендирал е разноски.

Въззиваемият - ответник по исковете С. АХМ. М., ЕГН ***** е оспорило жалбата. Изложило е съображения, че решението е правилно в обжалваната част. Посочила е, че правилно не били кредитирани показанията на св. Н.А. от районния съд предвид роднинските му връзки със собственика на ответника и е бивш съпруг на ответника с влошени отношения помежду им. Показанията на св. М. не установявали ползването на имота от ответника. Показанията на св. Д. установявали, че ответникът живеела в друг апартамент. Претендирал е разноски.

С определението по насрочване на делото въззивният е указал на страните че правната квалификация на предявения иск е **по чл. 236, ал.2 от ЗЗД**, като е разпределил и доказателствената им тежест, дал е възможност да сочат доказателства

Съдът, след като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Първоинстанционният съд е сезиран с искова молба вх.№ 202 6959/27.09.2018г. на **Е. "ЕООД, ЕИК ****** със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** и съдебен адрес: адв. Х.Х., гр. София, ул. ****, кантора № 10 срещу **С. АХМ. М., ЕГН ******* със съдебен адрес: адв. Б.Т., гр. София, ул. „**** с която е поискало то съда да осъди ответника да му заплати на основание на **чл. 236, ал.2 от ЗЗД** на сумата от **6050 лв.**, до изплащането ѝ, представляващи обезщетение за ползване на **апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** след прекратяване на наемно правоотношение за имота за периода от **01.07.2016г. до 21.06.2017г.** Навело е твърдения, че е собственик на имота, в него със съдебно решение на основание на чл. 57 вр. с чл. 56 от СК била настанена ответника с непълнолетното ѝ дете за срок от една година, този срок изтекъл, но ответника не му върнала имота до 29-31.05.2017г. въпреки многократните разговори, предупреждения и дело за изваждането ѝ от имота. За процесния период ищецът бил лишен от възможността да ползва имота, не получавал обезщетение вместо наем от ответника, така ответникът се обогатил за сметка на ищеца. Претендирал е разноски.

Ответникът **С. АХМ. М., ЕГН ******* е оспорила исковете. Навела е твърдения, че била настанена със съдебно решение в имота, той бил закупен в голямата си част с нейни лични средства. Ползвала имота само в периода, посочен в съдебното решение, делото било само с оглед репресия върху нея от бившия ѝ съпруг. Имало друго дело между страните със същия предмет но за друг период и по това друго дело ищецът не доказал, че тя ползвала имота. В исковата молба се сочело, че върнала имота на 31.05.2017г., а се искало обезщетение и за период след това. Претендирал е разноски.

По делото са приети неоспорен от страните нотариален акт №

47/15.11.2013г. , нотариален акт № 138/26.09.2017г., съставени от нотариус В.Б., рег. № 302 на Нот.К., съгласно които на **15.11.2013г.** „А.И.“ЕООД е продало на „Е.“ЕООД **апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. ****, този имот „Е. „ЕООД е продал на Г.М.П. на **26.09.2017г.**

Прието е неоспорено от страните влязло в сила Решение № 75/11.07.2014г. по дело № 147/2013г. на Крумовградски районен съд, с което е прекратен с развод брака между Н.Н.А. и С.А. А., упражняването на родителските права по отношение на роденото от брака непълнолетно дете Е. е предоставено на С.А. А., като на С.А. и на детето на основание на чл. 56 вр. с чл. 57 от СК за срок от една година от влизане в сила на решението е предоставено ползването на семейното жилище **апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. ****, , което е собственост на „Е.“ЕООД , след прекратяване на брака е постановено жената да носи предбрачното си фамилно име М..

По делото не се спори, че решението по дело 147/2013г. на РС-Крумовград е влязло в сила на 29.07.2014г.

Прието е влязло в сила на 17.10.2017г. съдебно решение по дело № 59243/2015г. на СРС, 36-ти състав, с което С.М. е осъдена на основание на чл. 233, ал.1 от ЗЗД да върне Е.“ЕООД **апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. ****, отдаден ѝ под наем по силата на съдебно решение по дело № 147/2013г. на РС-Крумовград .

Прието е решение от 05.02.2018г. по дело № 33514/2016г. на СРС, с което С.М. е осъдена да заплати на Е.“ЕООД **894,96лв. обезщетение за ползване на апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** за периода от **11.05.2016г. до 30.06.2016г.**, като неоснователен е отхвърлен иска за горницата над 894,96лв. до 11500лв. и за периода от 29.07.2014г. до 10.05.2016г.

Разпитан по делото св. *Н.Н.А.* е посочил, че е бивш съпруг на ответника, до развода им живеели в процесния имот след това посещавал имота до май 2017г. за да вземе детето във връзка с режим на лични отношения. От този имот вземал детето и там го връщал, детето било записано на градина на една пресечка по-нататък. В края на май 2017г. видял че ответникът си изнася мебелите и напуска имота, имало голям камион за хамалски услуги, видял как товарели камиона. Имал приятели в блока и му се обадили че изнасят багажа, той отишъл да види дали е така. Няма ключ от имота след бракоразводното решение. Изнасяла се семейната собственост , видял електроуредите, имало куфари, посещавал бил имота след изнасянето на ответника. Заявил е, че на брат му било дошло до гуша и бил отписал всичко в апартамента, не бил коментирал какво липсва. Не знаел ответника да е ползвала друго жилище. Виждал бил ответника и баща ѝ в апартамента, полиция идвала няколко пъти на този адрес. Водил със себе си приятели за свидетели, защото знаел че ще трябва в някой момент за каже тези неща. Водил бил Айхан А. , както и друг приятел – А..

Разпитан по делото св. *В. Д.* е заявил, че познавал бащата на ответника, той се казвал А., баща ѝ разказал на свидетеля за обстоятелствата около

ответника през 2016г.-2017г., давал показания и по друго дело, бил много впечатлен от това, което се случило, не се бил запознавал директно с ответника. Посочил е, че бил дал на ответника и на баща ѝ офис, направен за живеене в ж.к. ****. Дал им го срещу задължение веднъж дневно ответника да се качва в апартамента му, където била жена му с тежък здравословен проблем, за да ѝ сготви, да ѝ каже за лекарството, защото тогава за около една година свидетелят заминал за Швейцария, а след това и Кипър. Това било една година след операцията на жена му, която била преди 8 години. През 2016-2017г. се наложило да освободи жилището, което бил взел под наем, човекът от който го взел направил замяна. Към края на 2015г. се наложило да освободи офиса, за който бил говорил с бащата на ответника. През април 2016г. заболял и заминал при дъщеря си в Панагюрище и тогава казал лично на ответника да ползва жилището им ап. 15, където била жена му, но да гледа жена му- това жилище било един етаж над офиса. . Ответникът спала в това жилище, гледала съпругата му и така било до май-юни 2017гж., когато ответникът му казала че си намерила жилище. Ответника живяла у тях през 2016-2017г.

Приети са протокол , доклад по дело 33514/2016г. на СРС, заключение по СТЕ, съгласно които за вещо лице по делото е била назначена Д.М. със задача включваща оглед на **апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. ****, като вещото лице е уведомило съдебния състав, че на **24.04.2017г.** посетила имота , ищецът не успял да отвори поради поставен ключ от вътрешна страна, след пристигане на полицията ответникът отворила и ле легитимирала пред полицията, но отказала да допусне вещото лице да огледа имота.

Разпитана по делото св. Д.М. е посочила, че помни че ходила с адв. Х. и доверителя на място , който имал ключ за имота, но не успял да отключи поради поставен ключ в бравата, обадил се на полицията и при идването ѝ врата била отворена отвътре, мислела че това е жената, която била ответник, но не допуснала свидетеля да огледа имота. Полицаяте поискали лична карта на жената и така от разговора им свидетелят разбрала, че това е жената, която е страна по делото. На втората дата за оглед никой не отворил, на улицата свидетелят била привикана от жена, която се представила като страна по делото и ѝ казала, че не иска да отвори и няма да отвори. По това дело изготвила заключение по външен оглед. Първото посещение било топло време, вероятно пролет, вероятно второто посещение било 1-2 месеца след това, била подала доклад по делото.

Разпитана по делото св. М.Д. е заявила, че живее в ж.к. Илинден“ от 60гѐдини и е домоуправител на блока, в него живеел В. Д. от 35г. със съпругата си на ет. 4 над нейния имот, не помнила дали е отсъствал преди 3-4 години, преди много години бил за известно време в Турция. Не знаела дали в неговия апартамент е живяла друга жена, за апартамента плащали да 2-ма души, видяла от апартамента да излизат малки деца, но дали са били на гости не знаела. Сумите събирала без да посещава отделните апартаменти, защото имали в блока помещение и живущите ходели там, за да си платят сумите. Не била виждала други хора в апартамента на В., нито детски глъч.Само стари

хора останали в блока.

С прието по делото заключение по съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Ненова, вещото лице след запознаване с документи по делото и оглед на имота отвън е посочило, че пазарен наем за имота е в размер на 3338лв. за процесния период. Посочило е, че наем се определя за минал период и затова нямало нужда да огледа имота отвътре.

С прието по делото повторно заключение по съдебно-техническата експертиза, изготвена от вещото лице Т.Д., след запознаване с документи по делото и оглед на имота отвън е посочило, че пазарен наем за имота е в размер на 6478лв. за периода от 21.06.2016г. до 21.06.2017г. . Посочило е, че месечен наем за имота през 2016г. бил по 265 евро, а за 2017г. – по 288 евро. Вещото лице е посочило, че е съобщило твърденията на ищеца, че в имота има ламинат по подове, латекс по стени и тавани в стая и в дневна, теракот на пода в кухненски бокс, вградена кухня, баня с теракот и фаянс, антре с теракот на пода, ПВЦ дограма на прозорци и врати МДФ, алуминиеви радиатори. Посочила е, че в първоначалната експертиза вещото лице е взело стойности по оферти, но е допуснало грешка във валута- цени били в евро, а вещото лице по първоначалната експертиза ги посочило в лева.

С оглед на така установената фактическа обстановка, съдът приема от права страна следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 от ГПК въззивния съд се произнася служебно по валидността на решението а по допустимостта му – в обжалваната част. По останалите въпроси въззивния съд е ограничен от посоченото в жалбата.

В конкретния случай постановеното по делото решение **е валидно и в обжалваната част е допустимо**. Районният съд се е произнесъл по исковете съобразно твърденията за фактите и искането, поради което и дадената правна квалификация не се отразява на допустимостта на постановеното решение, същата има значение за правилността на решението.

По правилността на решението в обжалваната част:

Предявените искове са с правно **основание чл. 236, ал.2 от ЗЗД**– иск за вземане за обезщетение за лишаване от възможност за ползване на имот след прекратяване на договор за наем и въпреки противопоставяне на наемодателя. Тази правна квалификация е посочена от въззивния съд, като е разпределена и доказателствена тежест между страните с определението по насрочване на въззивното дело. Правното основание на исковете се извежда от твърденията на ищеца за фактите, на които основава претенциите В случая твърденията на ищеца по исквата молба са за съществувало наемно правоотношение между страните за определен срок, който бил настъпил, продължило ползване на имота от ответника след срока въпреки противопоставянето на ищеца направено в разговори и дело за изземването на имота, поради което и съдът приема, че правната квалификация на иска е по чл. **236, ал.2 от ЗЗД**.

При така предявените искове в тежест на ищеца е да докаже, че страните са били обвързани от валидно наемно правоотношение с конкретен обект, предаден при сключване на договора в определено състояние, уговорена

наемна цена , съответно – уговорено обезщетение за ползване на имота след прекратяване на договора, че действието на договора е прекратено, но въпреки противопоставяне на ищеца ответникът е продължил да ползва имота, сума, която ищец би получил ако ответникът не беше продължил ползването на имота.

С разпоредбата на чл. 236, ал. 2 от ЗЗД законодателят е уредил правоотношения между страни по прекратен договор за наем, по който наемателят е продължил ползването на имота, обект на договора за наем, въпреки изричното противопоставяне на наемодателя. При наличието на предпоставките на хипотезата на чл. 236, ал.2 от ЗЗД по силата на закона възниква „квази наемно правоотношение” между страни по договор за наем, действието на който е прекратено. При тази хипотеза бившият наемател е длъжен да изпълнява задълженията си по прекратения договор за наем, а именно да пази вещта, да я ползва само по предназначение, да заплаща консумативи свързани с ползването ѝ. За него остава и задължение за плащане цената на ползването на тази вещ. Задължението за плащане на цена на ползването на вещта обаче **вече не е престационно задължение**, тоест не е изпълнение на задължение по договор. Такова то е било през времето на действието на правоотношението по валиден договор за наем. След прекратяването на договора за наем в хипотезата на чл. 236, ал.2 от ЗЗД

задължението за плащане на цената на ползването на вещта е обезщетително. Съпоставянето на размера на обезщетението с наемната цена по договора, не променя характера на вземането - то си остава такова за обезщетение, а не за наем. Конкретния размер на това обезщетение, подлежи на установяване и може да се изразява както в пропуснатата възможност на наемодателя да реализира доходи от вещта, така и в невъзможност да я ползва сам, а дори и в това, че същата се е амортизирала в резултат на ползването ѝ от бившия наемател. При тези хипотези бившият наемодател има право да получи уговорения наем в договора за наем, независимо че сключения договор за наем вече не обвързва страните. Отделно той може да получи и сума надвишаваща размер на уговорения наем, ако има такава уговорка в договора или ако докаже че претърпени от него вреди надхвърлят размера на уговорения в договор наем. **Обезщетението е съизмеримо със средната пазарна наемна цена, но само ако тя е по-висока от уговорения наем.** При претенция за обезщетение до размера на уговорения наем или на уговорено с договора обезщетение, ирелевантно обстоятелство е размер на пазарния наем. Това е така, защото с разпоредба на чл. 236, ал.2 от ЗЗД законодателят **въвежда и необорима презумпция че размер на вреди е не по-малък от размер на уговорения наем.** Обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем. Средният пазарен наем подлежи на изследване, само ако заявена претенция е над уговорен наем. Това обезщетение се дължи независимо от това дали е имало реална възможност за отдаването на имота под наем на III-то лице, защото поведението на бившия наемател е пречатвало наемодателя да извлича ползи от имота. (В този смисъл Решение № 391/26.05.2010г. по гр.д.№ 765/2009г. на ВКС, III-то Г.О.; Решение № 144/17.05.2011г. по гр.д.№ 401/2010г. на ВКС, IV-то Г.О.,

Решение № 146/01.12.2010г. по гр.д.№ 934/2009г. на ВКС, II-ро Т.О.; Решение № 54/11.07.2011г. по т.д.№ 377/2010г. на ВКС, I-ро Т.О.; Определение № 606/06.08.2012г. по т.д.№ 967/2011г. на ВКС, II-ро Т.О. Решение № 18/05.03.2010г. по т.д.№ 527/2009г. на I-во Т.О. на ВКС; Решение № 134/08.05.2009г. по гр.д.№ 185/2008г. на ВКС, IV-то Г.О.; Решение № 581/23.07.2008г. по т.д.№ 196/2008г. на ВКС, ТК; Решение № 935/09.06.1999г. по гр.д.№ 282/1999г. на ВКС, V-то Г.О).

По делото не се спори и се установява от приетите по делото нотариални катове, че процесният имот представляващ **апартамент № 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** е бил собствен на ищеца за периода от 15.11.2013г. до 26.09.2017г.

По делото не се спори и се установява от прието по делото неоспорено от страните влязло в сила на 29.07.2014г. Решение от 11.07.2014г. по дело № 147/2013г. на РС-Крумовград, че апартамент **№ 11** в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** е бил семейно жилище по време на брака на ответника и Н.А., като с решението за развода им това жилище е предоставено за ползване на ответника и детето й Е. А. за срок от 1 година от влизане в сила на решението. Така установеното съдът приема, че обосновава извод за възникнало наемно правоотношение между страните за срок от 1 година считано от 29.07.2014г. до 29.07.2015г. Това е така, защото предоставеното на имота за ползване е било на основание на чл. 57 вр. с чл. 56, ал. 3 от СК, съгласно които по силата на съдебното решение възниква наемно правоотношение. Това съдебно решение замества съгласието на наемодателя-собственик на имота. В случая имотът е било „семейно жилище“ на страните по дело 147/2013г. на РС-Крумовград, поради което и съдът приема за установено че към момента на възникване на правоотношението по договора за наем наемателят е получил фактическата власт върху имота. Това обстоятелство не е спорно по делото, а и следва от определението за семейно жилище по §1 от ДР на СК, съгласно който "семейно жилище" по смисъла на този кодекс е жилището, което е обитавано от двамата съпрузи и техните ненавършили пълнолетие деца.

Съдът приема за установено по делото че след изтичане на срока по договора за наем на 29.07.2015г. наемодателят се е противопоставил на продължаващото ползване на имота от ответника. Това се установява от приетото по делото влязло в сила на 17.10.2017г. Решение от 07.06.2016г. по дело № 59243/2015г. на СРС, 36-ти състав с който е уважен иска на ищеца срещу ответника за опразване на имота на основание на чл. 233 от ЗЗД. Датата на прекратяването на договора за наем, годината на образуването на това дело на СРС, приетото с това решение, че договор за наем е прекратен, обосновават извод, че наемодателят се е противопоставил на ползването на имота от наемателя.

Съдът приема за установено, че ответникът **не** е върнал имота на ищеца **преди 29.05.2017г.** При установено предоставяне на имота при сключването на договора за наем в тежест на наемателя е да установи , че в последствие **е върнал** имота на наемодателя. Задължението за връщане на вещта се изпълнява чрез освобождаване на имота от вещите на наемателя и

осигуряване на достъп до имота на наемодателя във вида, в който той е бил предаден от наемодателя на наемателя при сключване на договора за наем - напълно опразнен от вещи на наемателя и предаване на ключа на наемодателя. Дали наемателят реално е продължил да ползва вещта е ирелевантно при иск по чл. 236, ал.2 от ЗЗД. Релевантно е само дали наемателят е върнал имота на наемодателя. (В този смисъл Решение № 214/23.01.2017г. на ВКС по т.д.№ 1642/2015г. постановено по реда на чл. 290 от ГПК). В случая ответникът не е ангажирал доказателства, че е върнал на ищеца имота, независимо, че му е указана тази доказателствена тежест от въззивния съд и дадената му възможност да ангажира такива доказателства. За пълнота на изложението следва да се посочи, че събраните по делото гласни доказателства установяват и че ответникът реално е ползвала имота, независимо, че това обстоятелство не е решаващо по делото. Свидетелят Н. А. е посочил, че е вземал и връщал общото им дете с ответника от адреса на процесния имот при осъществяването на личните контакти с детето, че е виждал ответника да изнася багажа си в края на май 2017г. Показанията на този свидетел съдът приема, че следва да кредитира , независимо че са дадени от бивш съпруг на ответника и от близък на управителя на ищеца, защото те са подкрепени от останалите събрани по делото доказателства – решението по чл. 233 от ЗЗД и свидетелски показания на св. М. и св. Свидетеля Д.. Свидетелят М. е била назначена за вещо лице по друго дело между страните, задачи по което са изисквали оглед на имота, като през април 2017г. не е била допусната за такъв оглед от ответника намираща се в имота, а 1-2 месеца по-късно отново не била допусната, но това ѝ било казано от ответника пред сградата, а не вътре в имота. Съдът изцяло кредитира показанията на св. М. като дадени от незаинтересован свидетел, логични и последователни, подкрепени от приети по делото доклад, заключение по дело 33514/2016г. на СРС, 49-ти състав. Свидетелят Д. е заявила че е домоуправител на блок в ж.к. Илинден, в който от 35г. живеел св. Д., като не била виждала и не знаела в неговия апартамент да живее друга жена и дете, за апартамента събирали такси за 2 души. Съдът кредитира показанията на този свидетел като логични, резултат от личните ѝ впечатления, неопровергани от останалите доказателства. Съдът приема, че показанията на св. Д. не могат да установят, че ответника не е ползвала процесния имот през периода 2006-2017г. свидетелят е посочил, че в този период ответника оставала в неговия апартамент, но през това време свидетелят е бил в гр. Панагюрище при дъщеря си, свидетелят не е посочил, че в апартамента му живеело и детето на ответника, че ответникът си пренесла своите вещи в този апартамент на свидетеля Д.. Следва да се посочи, че решението на СРС по дело № 59243/2015г. за опразването на имота по чл. 233 от ЗЗД установява че към момента на приключването на съдебното дирене по това дело – 11.05.2016г. ответникът е била в имота. По делото не се твърди и не се установява след този момент ответникът да е върнала имота на ищеца, като му го е предала и освободила същите от своите вещи преди 29.05.2017г.

При така възприето съдът приема за установено по делото валидно възникнало вземане на ищеца към ответника за заплащане на обезщетение за

ползването на имота след прекратяването на договора за наем за периода от **01.07.2016г. до 29.05.2017г.** Съдът приема, че размер на това обезщетение следва да се определи съобразно заключението по техническата експертиза, изготвено от вещото лице Д.. Същото е задълбочено, съобразено с местоположение на имота и състоянието му, че е обзаведен, като съдът кредитира извода на вещото лице, че разликата в посочените от него цени и тези по първата експертиза се дължи на грешка на първото вещо лице във валутата на офертите, по които е работело. Този извод следва при сравнение на офертите, посочени от вещите лица, които са със съпоставими цени като числово обозначение, но двете вещи лица са посочили различни валути. При така възприето и като съобрази посочен наем за период от 21.06.2016г. до 21.06.2017г. от 6478лв., месечен наем за 2017г. от по 288 евро, месечен наем за 2016г. от 265 евро, като процесния период започва от 01.07.2016г., а не както е посочило вещото лице на 21.06.2016г., че установено ползване е до 29.05.2017г., а не посочен край на периода от 21.06.2017г.- от вещото лице, то съдът на основание на чл. 162 от ГПК определя дължимо обезщетение за периода от **01.07.2016г. до 28.05.2017г.** в размер на **5873,38лв.**

С исковата молба ищецът е посочил, че имотът бил върнат на 29-31.05.2017г., свидетелят Н.А. е посочил, че в края на май 2017г. видял ответника да изнася вещите си от имота, поради окето и съдът приема за установено по делото, че на 29.05.2017г. ответникът е върнала имота на ищец и иск за по чл. 236, ал.2 от ЗЗД за периода от 29.05.2017г. до 21.06.2017г. и за горница над 5873,38лв. до предявен размер от 6050лв. е неоснователен.

Доколкото районният съд е отхвърлил исковете, като същевременно е дал на същите погрешна правна квалификация-такава по чл. 59 от ЗЗД, като съобрази и че правната квалификация се отразява на правилността на решението, то постановеното от СРС решение следва да се отмени изцяло и вместо това следва да се постанови решение по чл. 236, ал.2 от ЗЗД съобразно формираната воля на въззивния съд по този иск по съображения, изложи по-горе.

По отговорността за разноски:

С оглед изхода на делото съдът приема, че отговорността за разноски следва да се постави в тежест на страните съобразно уважената част от исковете при съобразяване на доказателства за сторени от страните разноски и отправени претенции за разноски. Възражението за прекомерност на претендирано от ответника адвокатско възнаграждение е неоснователно. По делото са проведени няколко съдебни заседания, разпитани са 4-ма свидетели, приети да две съдебни експертизи и тази сложност на делото не предполага извод, че уговореното възнаграждение е прекомерно . този извод следва при съобразяване на обстоятелство , че уговорено възнаграждение не надхвърля минималното възнаграждение по наредба № 1/ 2004г. до степен обосноваваща извод, че следва същото да бъде намалено.

При така възприето ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца разноски за производство пред СРС в размер на 234,94лв. за държавна такса,

485,40лв. за възнаграждение за адвокат и 388,32лв. разноски за вещо лице. Ищецът е платил за вещи лица общо 400лв. и от тази сума е определена припадащата му се част като разноски, претенцията на ищеца за определяне на същите от 500лв. са неоснователни. Ищецът е платил за адвокат 600лв., но е претендирал със списъка за разноски 500лв. и с оглед на диспозитивно начало разноските за адвокат са определени от 500лв. За производство пред СГС въззивникът има право на разноски за държавна такса от 117,46лв. и за разноски за възнаграждение за адвокат от 970,80лв.

Ответникът има право на разноски за възнаграждение за адвокат в производство пред СРС в размер на 29,70лв. За производство пред СГС въззиваемият не е направил разноски и такива не му се следват.

Така мотивиран, Софийският градски съд

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 20015226/18.01.2021г. по гр.д. № 62893 по описа за 2018г. на Софийски районен съд, 118-ми състав са отхвърлени исковете, предявени с искова молба вх. № 2026959/27.09.2018г. на „Е.“ЕООД, ЕИК ** със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** и съдебен адрес: адв. Х.Х., гр. София, ул. ****, кантора № 10 срещу С. АХМ. М., ЕГН **** със съдебен адрес: адв. Б.Т., гр. София, ул. „**** за заплащане на основание на чл. 59 от ЗЗД на сумата от 6050 лв., представляващи обезщетение за ползване на апартамент № 11 в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** за периода от 01.07.2016г. до 21.06.2017г., като „Е.“ЕООД, ЕИК **** е осъдено да заплати на С. АХМ. М., ЕГН **** на основание на чл. 78, ал. 3 от ГПК съдебни разноски от 1000лв. и вместо това постановява:**

ОСЪЖДА С. АХМ. М., ЕГН ** със съдебен адрес: адв. Б.Т., гр. София, ул. „**** да заплати на „Е.“ЕООД, ЕИК **** със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** и съдебен адрес: адв. Х.Х., гр. София, ул. ****, кантора № 10 сумите в размери и на основание , както следва: на чл. 236, ал.2 от ЗЗД сумата от 5873,38лв., /пет хиляди осемстотин седемдесет и три лева и 0,38лв/, представляващи обезщетение за периода от 01.07.2016г. до 28.05.2017г. за ползване въпреки противопоставянето на наемодателя на апартамент № 11 в гр. София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** с л е д прекратяване на наемното правоотношение за имота , възникнало на 29.07.2014г. на основание на чл. 57 вр. с чл. 56, ал.3 от СК с влязло в сила Решение по дело № 147/2013г. на РС-Крумовград; на основание на чл. 78, ал.1 от ГПК сумата от общо 2196,92лв. /две хиляди сто деветдесет и шест лева и 092лв/, представляващи съдебни разноски за производство пред СРС и СГС, като отхвърля иска за горницата над 5873,38лв. до предявен размер от 6050лв. и за периода от 29.05.2017г. до 21.06.2017г.**

ОСЪЖДА Е.“ЕООД, ЕИК ** със седалище и адрес на управление: гр.**

София, ж.к. Манастирски ливади“, ул. **** и съдебен адрес: адв. Х.Х., гр. София, ул. ****, кантора № 10 да заплати на С. АХМ. М., ЕГН ***** със съдебен адрес: адв. Б.Т., гр. София, ул. „**** на основание на **чл. 78, ал. 3 от ГПК** сумата от **29,70лв.** /двадесет и девет лева и 0,70лв/, представляващи съдебни разноси за производство пред СРС.

Решението може да се обжалва при условията на чл. 280 от ГПК пред Върховния касационен съд в едномесечен срок от съобщаването му.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____