

# РЕШЕНИЕ

№ 2958

гр. София, 28.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Е СЪСТАВ**, в публично заседание на тридесети септември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иванка Иванова

Членове: Петър Люб. Сантиров  
Ванина Младенова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Георгиева като разгледа докладваното от Иванка Иванова Въззивно гражданско дело № 20221100506959 по описа за 2022 година

Производството е по реда на чл.258 ГПК – чл.273 ГПК.

С решение № 4478 от 11.05.2022 г., постановено по гр. д. № 61726/2021 г. по описа на СРС, ГО, 35 състав, М. С. е осъден да заплати на опразни и предаде на М. Я. К., на основание чл.233, а.1 ЗЗД, следния недвижим имот: мезонет от 160 кв. м. , заедно с гаража и прилежащото мазе, находящ се в гр. София, кв. „Бояна“, ул. „\*\*\*\*\*“. Ответникът е осъден да заплати на ищцата, на основание чл.78, ал.1 ГПК, сумата от 162 лв., представляваща направени по делото разноски.

Срещу постановеното съдебно решение е депозирана въззивна жалба от ответника М. С., с която го обжалва изцяло. Излага съображения, че обжалваното решение е необосновано и неправилно, постановено в нарушение на материалния и процесуалния закон. Счита, че решаващият съд не е обсъдил всички ангажирани по делото доказателства, като не е съобразил представените по делото доказателства за заплатени наемни вноски на 10.09.2021 г. и на 22.11.2021 г. Тези парични суми са били приети от ищцата. От това следва изводът, че страните са сключили неформален договор за наем след писменото прекратяване на същия с нотариална покана, в каквато насока са изложените възражения по делото. Съдът не е съобразил и ангажираните свидетелски показания, които кореспондират с посочените писмени доказателства, че е ползвал процесния имот. Твърди, че е плащал дължимите режийни за наетия имот до момента на спиране на електрическата енергия от ищцата на 19.01.2022 г. Счита, че неправилно решаващият съд е приел, че договорът е прекратен през 2014 г., при липса на твърдения за това от ищцата. Същата твърди, че договорът е прекратен с нотариална покана от

21.06.2021 г. Ищцата не е оспорила факта, че след изтичане на първоначално уговорения срок повече от 7 години е ползвал имота срещу заплащане на наем. Не е налице изискване за сключване на писмен договор за наем. Моли съда да отмени обжалваното решение и да отхвърли предявения иск.

В срока по чл.263, ал.1 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от ищцата М. Я. К., с който я оспорва. Излага съображения, че обжалваното решение е правилно и законосъобразно. Счита, че съдът правилно е ценил постигнатите между страните уговорки по договора за наем от 19.09.2011 г. Твърди, че през време на съдебния процес, продължил 6 месеца, ответникът е представил доказателства за платена сума от 600 лв. Твърди, че това плащане е извършено за целите на процеса. Твърди, че сумата от 600 лв. съставлява част от дължимото обезщетение за неоснователно ползване на наетия имот. Дори да се приеме, че страните са сключили договор за наем, то ответникът е неизправна страна, тъй като наемът е уговорен в размер на 400 лв. месечно с предплащане за 3 месеца. В квитанцията за пощенския запис като основание е посочено – наем за м.09 и м.10.2021 г., което счита, че сочи, че ответникът е неизправна страна, което съставлява самостоятелно основание по чл.310, ал.1, т.2 ГПК за уважаване на предявения иск. Оспорва твърдението на ответника, че уговорената наемна цена е в размер на 300 лв., което противоречи и на икономическата ситуация в страната, при която се увеличава размерът на наемните цени, а не намалява. Ползването на имота от ответника след 01.01.2014 г. до настоящия момент пречи на ищцата пълноценно да го ползва, а в нейна тежест се възлагат режийните разноски, направени от ответника. Моли съда да потвърди обжалваното решение, като ѝ присъди сторените по делото разноски.

Съдът, след като прецени представените по делото доказателства и обсъди доводите на страните, с оглед разпоредбата на чл.12 ГПК и чл.235, ал.2 ГПК, приема за установено следното от фактическа страна:

СРС е сезиран с обективно, кумулативно съединени искиове съответно с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД. Ищцата твърди, че в резултат на наследяване е придобила правото на собственост върху недвижим имот, представляващ апартамент на две нива № 1, находящ се в гр. София, кв. „Киноцентъра III-та част“, ул. „\*\*\*\*\*“, ет.2, със застроена площ от 219, 52 кв. м., заедно с избено помещение № 1, със застроена площ от 13, 20 кв. м. и гараж № 2, както и на гараж № 4 По силата на договор за наем от 21.06.2011 г. ответникът е наел горепосочения апартамент, гараж № 4 и избено помещение С нотариална покана от 21.06.2-21 г. на нотариус С.Т., прекратила договора за наем и е отправила искане до ответника да ѝ предаде държането и ползването на имота. Нотариалната покана е връчена на ответника на 27.06.2021 г. До завеждане на делото ответникът не е предал държането на имота. Моли съда да постанови решение, с което на основание чл.310, ал.1, т.2 ГПК да осъди ответника да предаде имота, като ѝ присъди сторените по делото разноски.

С постъпилия в срока по чл.131 ГПК писмен отговор на исковата молба ответникът оспорва предявения иск. Твърди, че след изтичане на срока на договора за наем – на 01.01.2014 г., ответникът продължил да го ползва със съгласието на ищцата. Въпреки изпратената нотариална покана от ищцата през м.08.2021 г. страните са постигнали устна уговорка ответникът да ползва същия имот срещу заплащане на наем в размер на 300 лв. С оглед на това на 10.09.2021 г. ответникът е платил на ищцата наем за м.08.2021 г. в размер на

300 лв., за което била съставена разписка № 8. Твърди, че е платил наемната цена за м.09. и м.10.2021 г. в общ размер от 600 лв., като изпратил паричен превод на ответницата. След сключване на новия договор за наем на 01.08.2021 г. ищцата не се е противопоставила на ползването на имота, както и на получените от нея и изпратени с пощенски запис суми. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли преядения иск, като му присъди сторените по делото разноски.

Ищцата е депозирала становище по отговора на ответника по реда на чл.312, ал.2 ГПК, с който оспорва твърдението за сключен нов договор за наем. В представената разписка от 10.09.2021 г. липсвал неин подпис, както и декларация, че сумата е предадена на основание заплащане на наем за жилище. Не оспорва получаването на пощенски запис на 22.11.2021 г., но не е била длъжна да провери от кого е изпратен същият.

Видно от представения по делото договор за наем от 01.06.2011 г. М.С. К. и М. Я. К. – наемодател и М. С. – наемател са се съгласили, че наемателят отдава под наем на наемателя за временно и възмездно ползване на следния собствен на наемодателя: мезонет от 160 кв. м., заедно с гараж и прилежащо мазе, находящ се в гр. София, кв. „Бояна“, ул. „\*\*\*\*\*“, срещу заплащане на месечен наем от 400 лв. Страните са се съгласили, че наемът се предплаща тримесечно, като заплащането се извършва в брой на 10-то число на следващото тримесечие. Уговорен е срок на договора от 19.09.2011 г. до 01.01.2014 г. В чл.7.1 от договора е предвидено, че всички изменения по този договор ще бъдат валидни, само ако са приложени към договора в писмена форма и подписани от страните.

Ищцата е изпратила на ответника нотариална покана, връчена лично на ответника на 27.06.2021 г., с която е заявила, че след изтичане срока на договора за наем от 01.06.2011 г. на 01.01.2014 г. ответникът е продължил да ползва имота и да заплаща наем, на което наемодателите не се противопоставили. По този начин договорът за наем се трансформирал в безсрочен. Отправено е волеизявление за прекратяване на договора за наем, считано от 01.07.2021 г., а ако нотариалната покана е връчена след тази дата – с едномесечно предизвестие, считано от връчването. Отправено е искане на 01.08.2021 г. или ако нотариалната покана бъде връчена след 01.07.2021 г., в деня на изтичане на едномесечния срок, считано от връчването ѝ, ответникът да предаде държането и ползването на наетия имот.

Видно от представената разписка за наем № 8 от 10.09.2021 г. ищцата е получила от ответника месечен наем в размер на 300 лв.

Съгласно представената разписка за приемане на паричен превод ответникът е превел на ищцата сумата от 600 лв. Като съобщение до получателя е посочено, че сумата съставлява наем за м.09. и м.10.2021 г., който е изпратен по пощата, защото не отговаря на телефона.

От показанията на разпитаната пред СРС свидетелка Я.М. К. – дъщеря на ищцата, се установява, че познавала ответника, който от 19 години бил наемател в наследствен имот на ищцата. Посетила имота за първи път преди 3 години. Ответникът не погасявал задълженията си за наем и консумативни разходи, не е осигурявал достъп до процесния имот. Водели се съдебни производства срещу ищцата за неплатен ток в продължение на 3 месеца, както и дело за неосигурен достъп на проверяващото лице до водомерите в имота. Здравословното състояние на ищцата не било добре –

страдала от хипертония, сърдечна недостатъчност и диабет. Ищцата няколко пъти молела ответника да осигури достъп до имота, но той отказвал, защото не било удобно, тъй като имал много багаж. Ищцата не е желала да сключва договор за наем с процесния имот. Не знаела за сключен договор за наем между тях. Свидетелката присъствала на всяка среща между страните. Те имали сключен писмен договор. Имало платен наем за период, за който нямало сключен договор. Не са върнали парите, получени от ответника, тъй като той продължавал да живее в имота. Свидетелката знаела, че е прекъснато електричеството в имота поради неплатени три месечни сметки за електричество. Преведената сума по пощата била в размер на 300 лв.

Във връзка с достоверността на свидетелските показания по делото е представено писмо от „Софийска вода“ до ищцата, с което дружеството я уведомява, че при посещения по график на 16.02.2014 г., 24.05.2014 г., 17.08.2014 г. не е осигурен достъп на проверителя за записване на показанията. Указана е възможност за самоотчет.

С писмо от 22.01.2018 г. „Софийска вода“ АД е изпратила на ищцата във връзка с нейно искане справка относно дължимите суми за процесния апартамент.

На 13.02.2019 г. в полза на „Софийска вода“ АД е платена сумата от 419, 41 лв. за клиентски номер, посочен в изготвената справка за процесния имот.

Със заповед от 20.03.2015 г. по ч. гр. д. № 13228/2015 г. по описа на СРС, ПГО, 56 състав, ищцата е осъдена да заплати на „Софийска вода“ АД сумата от 1 320, 09 лв., представляваща незаплатена сума за потребена вода пред периода 01.02.2008 г. до 07.01.2015 г., ведно със законната лихва за периода 13.03.2008 г. до 02.11.2014 г. и 344, 54 лв. – сторени по делото разноски.

По делото е представено разпореждане от 01.01.2019 г. на НОИ-ТП София-град, с което на ищцата е определена пенсия поради общо заболяване по чл.74 КСО. Представена е епикриза от 08.11.2017 г. и решение на ТЕЛК от 25.03.2016 г., от които се установява, че ищцата страда от посочените от свидетелката заболявания.

Ответникът е представил доказателства относно извършени плащания за електрическа енергия за процесния имот от 04.01.2022 г. по фактури от 09.12.2021 г.

На 13.12.2021 г. ответникът е изпратил паричен превод (пощенски запис) от 600 лв. – наем за ноември и декември 2021 г.

Видно от представеното удостоверение за наличие на задължения от „Чез Е.Б.“ АД за процесния имот към 27.01.2022 г. има непогасени задължения в размер на 355 лв. – главница, 0, 58 лв. – лихва, 11, 89 лв.- главница и 0, 03 лв. – лихва.

Ответникът е представил бон за заплатени в полза на „Чез Е.Б.“ АД сумата от 220, 12 лв. и 7, 87 лв. по фактури от 10.01.2022 г.

**При така установената фактическа обстановка, съдът приема от правна страна следното:**

Въззивната жалба е подадена в срока по чл.259, ал.1 ГПК, изхожда от легитимирана страна, като същата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съгласно нормата на чл.269 ГПК съдът се произнася служебно по

валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси съдът е ограничен от посоченото в жалбата.

При извършена служебна проверка въззивният съд установи, че обжалваното решение е валидно и процесуално допустимо.

Страните в производството са били обвързани от договор за наем, сключен на 01.06.2011 г., по силата на който ищцата и М.С. К. (починала на 08.04.2016 г.), са предоставили на ответника за временно и възмездно ползване мезонет от 160 кв. м., заедно с гараж и прилежащо мазе, находящ се в гр. София, кв. „Бояна“, ул. „\*\*\*\*\*“, срещу насрещното му задължение за заплащане месечен наем в размер на 400 лв., като наемът се предплаща тримесечно до десето число на следващото тримесечие. Липсва спор между страните, че след изтичане на уговорения срок – 01.01.2014 г., страните са продължили да изпълняват задълженията си по договора за наем. Действително, страните са се съгласили, че всички изменения на договора за наем следва да са в писмена форма. Доколкото обаче договорът за наем е неформален, липсва пречка страните да постигнат съгласие за сключване на нов договор за наем със същото съдържание. Относно наличието на наемно правоотношение между страните и неговото съдържание след изтичане на срока на договора за наем от 01.06.2011 г. липсва спор между страните. Недопустимо е такъв да се въвежда от съда чрез постановения съдебен акт.

С отправена нотариална покана до ответника, връчена на 27.06.2021 г., ищцата е прекратила договора за наем, считано от 01.08.2021 г.

Спори се между страните в производството дали съевременно релевираното ответника с депозирания по делото писмен отговор на исковата молба възражение за сключване на 01.08.2021 г. на нов договор за наем за процесния имот срещу заплащане на месечен наем от 300 лв. е доказано или не.

На основание чл.154, ал.1 ГПК в доказателствена тежест на ответника е да докаже това свое възражение, в каквато насока е и съставения от решаващия съд доклад на делото. За установяване на това възражение на ответника е допуснат разпит на един свидетел. Въпреки многократното отлагане на делото за посочване на точен адрес на свидетеля и обезпечаване разпита на същия, ответникът не е сторил това и допуснатите на ответника гласни доказателствени средства не са събрани по делото. Същевременно ищцата е ангажирала свидетелски показания в подкрепа на твърденията си, че между страните в производството не е постигано съгласие за сключване на нов договор за наем.

Жалбоподателят поддържа, че наличието на сключен договор за наем за процесния имот с по – ниска месечна наемна цена от 300 лв. се установява от представената квитанция и известия за пощенски записи.

Действително по делото се установи извършени плащания от страна на ответника след 01.08.2021 г. – квитанция от 10.09.2021 г., пощенски записи за извършени в хода на висящия съдебен процес плащания. Доказани обаче са и твърденията на ищцата относно наличието на множество непогасени задължения на ответника за заплащане на консумативи за имота, ползван от него. С цел погасяването им, платените от ответника суми след прекратяване на договора за наем са задържани от ответницата, съгласно показанията на разпитаната по делото свидетелка Я. К.. Съдът изцяло възприема показанията на свидетелката, тъй като същата има лични впечатления относно

обстоятелствата, за които е разпитана. Показанията ѝ са логични и последователни, както и изцяло кореспондират с ангажираните по делото писмени доказателства. Ето защо въз основа на представената разписка за плащане на сумата от 300 лв. за месец август, не може да се обоснове еднозначен извод относно наличието на постигнато между страните съгласие за сключване на нов договор за наем за процесния имот срещу заплащане на 300 лв. месечен наем от ответника. Такъв извод не може да се направи и от изпратените пощенски записи от страна на ответника в хода на съдебния процес, доколкото основанието за тяхното плащане е посочено от него, а и след тези плащания за имота са налице непогасени задължения за електроенергия в общ размер на 367, 50 лв.

По изложените съображения въззивният съд счита, че ответникът не е доказал възражението си за сключен на 01.08.2021 г. устен договор за наем на процесния имот при заплащане на месечен наем от 300 лв.

След прекратяване на договора за наем и на основание чл.233, ал.1 ЗЗД наемателят е длъжен да върне вещта. В случая ответникът не е изпълнил това свое задължение – обстоятелство, което не е спорно в отношенията между страните и се установява от ангажираните по делото доказателства. Ето защо предявеният иск е основателен.

Тъй като крайните изводи на двете инстанции съвпадат, обжалваното решение следва да се потвърди.

**По разноските по производството:**

Ответницата по жалбата претендира сторените във въззивното производство разноски. Същевременно същата не е ангажирала доказателства относно техния размер. Ето защо не следва да ѝ се присъждат претендираните разноски за настоящото съдебна инстанция.

Воден от гореизложеното, съдът

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 4478 от 11.05.2022 г., постановено по гр. д. № **61726/2021** г. по описа на СРС, ГО, 35 състав.

Решението подлежи на обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните, при условията на чл.280, ал.1 ГПК.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_