

РЕШЕНИЕ

№ 9703

гр. София, 07.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 45 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА**

при участието на секретаря **СИЛВИЯ К. ЗЛАТКОВА**
като разгледа докладваното от **ГЕРГАНА К. ГЕОРГИЕВА** Гражданско дело
№ 20221110110600 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по предявен от И. П. И., ЕГН *****, срещу З. П. Х., ЕГН *****, положителен установителен иск с правно основание чл. 422, ал. 1 ГПК, вр. чл. 79, ал. 1, вр. чл. 232, ал. 2 ЗЗД за установяване съществуването на вземане на ищеца спрямо ответника съответно за сумата в размер на 2249,20 лева, представляваща неплатена наемна цена за м.11.2021г. по Договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020г., с нотариална заверка на подписите, рег. № 9382/08.09.2020г. на Нотариус С.Т., с рег. № *** в НК, с район на действие, районна на СРС, ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК - 26.10.2021 г. до окончателно изплащане на сумата, и за която сума в полза на ищеца е издадена заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 61160/2021 г. по описа на СРС, 45 с-в, срещу която ответникът възразил по реда на чл. 414 от ГПК, поради което навежда за него да е налице правен интерес от предявяване на настоящия иск. Претендира разноси.

Ищецът твърди, че е налице облигационно отношение с ответника, възникнало по силата на договор за наем от 08.09.2020 г., по който ответникът не е изпълнил задължението си да заплати договорената наемната цена за м.11.2021г.

Ответникът в срока по чл. 131 от ГПК оспорва иска по основание и размер. Твърди, че на 29.09.2021 год. е предала владението на процесния имот. Сочи, че договорът за наем е бил прекратен, поради наличие на стопанска непоносимост, настъпила вследствие на непредвидими обстоятелства – пандемията COVID-19. Прави възражение за нищожност на договора, поради накърняване на добрите нрави и поради липса на форма. Моли за

отхвърляне на иска.

В съдебно заседание ищецът И. П. И., редовно призован, явява се лично и се представлява от адвокат А., който поддържа исковата молба и моли за уважаване на иска.

Ответникът З. П. Х., редовно призован, явява се лично, като поддържа отговора на исковата молба и моли за отхвърляне на иска.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото писмени и гласни доказателства на основание чл. 235, ал.2 от ГПК, и по свое вътрешно убеждение, съгласно изискванията на чл. 12 от ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

По иска с правно основание чл. 232, ал.2 от ЗЗД, вр. чл. 79, ал.1 от ЗЗД.

Иска е допустим, като предявен от надлежна страна в полза на която е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение в производството по ч.гр.д. № 61160/2021г. по описа на СРС, 45-ти състав, в срока по чл. 415 от ГПК, и при подадено в срока по чл. 414 от ГПК възражение от ответника.

По делото е приет Договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020г. с нотариална заверка на подписите на страните, рег. № 9382 на Нотариус С.Т., рег. № ***, с район на действие, районна на СРС, по силата на който ищецът в качеството му на наемодател отдал на ответниците, като наемател, следния свой недвижим имот, находящ се на десети етаж на адрес в /АДРЕС/, и представляващ ОФИС № 53, при наемна цена в размер на 1150,00 евро, платима до 25-ти число на предходния месец. Съгласно чл. 15, ал.1 от Раздел VII от договора, последният се сключва за срок до 31.10.2022г.

Не е спорно между страните, че ищецът в качеството му на наемодател е предал на ответника, в качеството му на наемател, наетия обект по реда съгласуван между страните в чл. 3, ал.2 от договора. Не е спорно също така, а и от представените от ответника платежни нареждания се установява, че между страните е сключено допълнително споразумение към договора от 10.09.2020г., като съгласно споразумението, наемателката е заплатила сумата от 5711,00 лева, чрез трето лице, като плащането е признато от наемодателя за сума с равностойност от 2920,00 евро, с което по договора е погасено задължението на наемателя за депозит в размер на 2000,00 евро и наема за м.09.2020г. Не е спорно и че на 06.10.2020г.ответникът е превел на ищеца сума в размер на 9970,95 лева по договора, а на 14.10.2020г. сума в размер на 9971,00 с основание „наем до м.10.2021г.“, като не е спорно между страните, че след дата 06.10.2020г. други плащания по договора не са извършвани.

По делото е прието уведомително писмо от ответника до ищеца, с обективизирано изявление в него за предсрочно прекратяване на договора, както и покана до наемодателя – ищец да присъства при предаването на имота, като е посочено, че при неприсъствие, ключовете за имота ще бъдат предадени на портиера на сградата /л.53-58 по делото/. На лист 47 по делото е приет Констативен протокол, акт № 115, том IV, рег. № 9819/29.09.2021г. на Нотариус И.И., рег. № *** в НК, с район на действие, районна на СРС, в който протокол нотариусът е обективизирал изявленията на ответника за покана до ищеца, като наемодател да му се предаде владението върху имота, в предвид отправеното

едностранно изявление за прекратяване на договора.

Въз основа на гореустановеното съдът намира, че предявената претенция намира своето правно основание в чл. 232 ГПК, който урежда, че наемателят е длъжен да плаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на вещта. В настоящия случай в тежест на ищеца бе да установи в условията на пълно и главно доказване, че е сключил с ответника валиден договор за наем, изправността си по този договор. В тежест на ответника бе да установи, че е изпълнявал точно задълженията си по договора за наем за заплащане на наемната цена, тоест положителният факт на плащането.

Съдът намира, че от представените по делото писмени доказателства се установява наличието на валидно възникнало между страните правоотношение по договор за наем в периода – м.11.2021г. Месечната наемна цена е била в размер на 1150, 00 евро, платима до двадесет и пето число на предходния месец. По делото в тежест на ответницата бе да докаже, че е изпълнила задължението си за заплащане на дължимата наемна сума за процесния период. Доказателства в тази насока не се представиха.

По възраженията на ответника, съдът намира следното: В чл. 15 от договора страните ясно са изразили воля за предпоставките за прекратяване на договора – по право при неизпълнение задълженията на наемателя по чл. 3, ал.2 и ал.3 и ал.4 от договора, тоест страните не са уговорили възможност договора да се прекрати едностранно при неизпълнение на задълженията на наемателя по чл. 4 от договора - при неплащане на наемната цена. В настоящият случай договорът е срочен и следва да се счита прекратен с изтичане на срока му на дата 31.10.2022г. Разбира се, когато е налице виновно неизпълнение на договорно задължение, което да е значително с оглед кредиторския интерес (с аргумент от обратното основание от чл. 87, ал. 4 ЗЗД), за изправния кредитор се поражда потестативното право с едностранно волеизявление да развали двустранния договор, дори и когато наемното правоотношение е срочно, като по този начин ще отпадне облигационната връзка между страните по договора и ще се породят облигационни права за обезщетение за причинени имуществени вреди от развалянето на договорното правоотношение. Това потестативно право не следва изрично да бъде уговорено в договора, тъй като произтича от закона - арг. чл. 87, ал. 1 ЗЗД. Но в конкретиката на случая не е налице такава хипотеза, няма данни ищецът да е неизправна страна по договора, точно обратното – установява се че именно ответникът е в неизпълнение на задължението си за заплащане на наемната цена. Има данни по делото, за проведена електронна кореспонденция, от която се установява, че ищецът изрично е изразил несъгласие за прекратяване на договора /л.78-81 по делото/. Отделно в предвид принципната разлика между понятията прекратяване и разваляне на договора, следва да се има в предвид, че съгласно константната практика на ВКС срочният договор за наем също, подобно на безсрочния договор за наем, може да бъде прекратен с предизвестие (отказ от договора с предизвестие), но само ако тази възможност е изрично уговорена в срочния договор за наем / в този смисъл Решение № 67 от 28.01.2002 г. на ВКС по гр. д. № 968/2001 г., V г. о., Определение № 485 от 16.07.2009 г. на ВКС по т. д. № 352/2009 г., I т. о., ТК, Решение № 242 от 10.02.2017 г. по т. д. № 3389/2015 г. на ВКС, I т. о.,

а в процесния случай не се установява изрично уговаряне.

По изложеното съдът намира, че към процесната дата м.11.2021г. договорът не е прекратен, поради и което страните дължат изпълнение на насрещните си престации по него.

По възраженията на ответника за настъпили обективни причини, предопределили невъзможността ѝ за престация. Настъпилата обективна невъзможност за престацията освобождава длъжника от задължението да престира, поради което причините следва да стоят извън него и да са такива, за които той не отговаря съгласно разпоредбата на чл.81 ЗЗД. Ако причините, поради които длъжникът не може да изпълни са следствие на субективна невъзможност за изпълнение по причини, зависещи от него то тогава той не е освободен от задължението да престира. Съгласно чл. 81, ал.2 от ЗЗД, обстоятелството, че длъжника не разполага с парични средства не го освобождава от отговорност, поради родовата определеност на парите, като движими вещи, и поради обстоятелството, че рода не погива. Изложените твърдения от ответника, че е в обективна невъзможност за изпълнение, поради пандемията от Ковид не обосновава извод за наличие на практически и правно непреодолимо препятствие, което при сключване на договора да не е могло да бъде предвидено от дружеството, още повече, че договора е сключен на 08.09.2020г. в период, когато бяха издадени не едно решение на МС за удължаване на противоепидемичните мерки във връзка с Ковид. С оглед гореизложеното и досежно релевираното възражение на ответника за наличието на обективна невъзможност за изпълнение, за наемателя не се е породило потестативното право да развали договора, тъй като не е налице виновно поведение на ищцовата страна. Правото на разваляне е потестативно право, упражняващо се с едностранно волеизявление, като за пораждането му е необходимо виновно поведение на другата страна по договора. По делото не се установява виновно поведение на наемодателя, за да се породи потестативното право за разваляне на договора. Обратното, установява се субективна невъзможност за изпълнение, която в никакъв случай не е невъзможност.

Ответникът, с отговора на исковата молба е въвел в предмета на спора горепосочените обстоятелства, като ги е субсимира под правната норма на чл. 307 от ТЗ – „стопанска непоносимост”, но като възражение в хода на производството. Това възражение съдът намира за недопустимо. Конститутивният характер на последиците на предявената стопанска непоносимост, съгласно чл.307 ТЗ - да бъде прекратен или изменен за в бъдеще сключения между страните договор, е предпоставена необходимостта от формиране на сила на присъдено нещо, каквато и след като възраженията в процеса, по които се създава сила на присъдено нещо са изрично предвидени в процесуалния закон и не включват такова с предмет „стопанска непоносимост,, защитата на страната е осъществима само по исков път / така опр. № 778 / 08.1.1.2010 год. по ч.т.д.№ 538 / 2010 год. на второ т.о. на ВКС. По изложеното съдът не следва да обсъжда така релевираното възражение за неизпълнение поради настъпила „стопанска непоносимост” по същество.

Съдът намира за неоснователни и възраженията на ответника за нищожност на процесния договор поради накърняване на добрите нрави и поради липса на форма.

Накърняване на добрите нрави по смисъла на чл. 26, ал. 1, пр. 3 ЗЗД е налице, когато се нарушава правен принцип, който може и да не е законодателно изрично формулиран, но спазването му е проведено чрез създаване на други разпоредби от действащото право. Такива са принципите: 1/на справедливостта; 2/на добросъвестността в гражданските и търговските отношения и 3/на предотвратяване несправедливото облагодетелстване намерили израз в отделни правни норми /чл. 20 ЗЗД, чл. 289, чл. 302 и чл. 307 ТЗ и др. /. В случая съдът не извежда такива индикации за нарушаване на горепосочените принципи. В унисон с диспозитивното начало страните са уговорили предмета на договора и насрещните си права и задължения, като обстоятелството, че в договора не е включена уговорка за предсрочно прекратяване на договора поради неплащане на наемната цена не води до извод за нарушаване на горепосочените принципи, доколкото зависи от консолидиране на общата воля на страните. Възражението за липса на форма по чл. 26, ал.2, пред.3 от ЗЗД е също неоснователно. Съдът съобрази, че договора за наем е неформален, тъй като за валидното му сключване не се изисква спазване на някаква форма. Той може да се сключи в писмена, устна форма или с конклюдентни действия. Форма е нужна единствено за доказване и се изисква единствено с оглед последиците по чл. 237, ал.2 от ЗЗД. С постигане на съгласие за вещта, която се наема и наемната цена, която ще се плаща договорът се счита за сключен. В случая договора е с нотариална заверка на подписите и съответства на горепосочените параметри, поради което и това възражение е изцяло неоснователно.

Недопустими са и възраженията на ответника за наличие на неравноправни клаузи в договора, доколкото ответникът не попада в кръга потребители по смисъла на §13, т.1 от ЗЗП, а и не може да се счете, че в случая се касае до потребителски договор по смисъла на Директива № 93/13/ЕОИ на Съвета от 05.04.1993г., поради което съдът не следва по същество да обсъжда и това възражение.

По гореизложеното съдът намира иска за основателен и като такъв следва да бъде уважен.

По разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал.1 от ГПК право на разноски се поражда в полза на ищеца. На ищеца следва да се присъдят разноските в заповедното производство в размер на 353,75 лева. В исковото производство ищецът е заплатил държавна такса в размер на 45,00 лева, като претендира и присъждане на адвокатско възнаграждение в размер на 1000,00 лева, съгласно представени договори за правна защита и съдействие от 28.02.2022г. за сумата от 500,00 лева и Анекс към договор за правна защита и съдействие от 01.02.2023г. за уговорено и заплатено допълнително възнаграждение в размер на още 500,00 лева, като по делото съобразно постановките на т.1 от ТР № 6/2013г. на ОСГТК на ВКС са налице доказателства за реално заплащане на възнаграждението. Така на ищеца в исковото производство следва да се присъдят общо разноски в размер на 1045,00 лева.

Така мотивиран, съдът:

РЕШИ:

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО в отношенията между страните по предявения от И. П. И., ЕГН ***** срещу З. П. Х., ЕГН *****, иск с правно основание чл. 422 от ГПК, че З. П. Х. дължи на И. П. И., сумата в размер на 2249,20 лева, представляваща неплатена наемна цена за м.11.2021г. по Договор за наем на недвижим имот от 08.09.2020г., с нотариална заверка на подписите, рег. № 9382/08.09.2020г. на Нотариус С.Т., с рег. № *** в НК, с район на действие, районна на СРС, ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК - 26.10.2021 г. до окончателно изплащане на сумата, и за която сума в полза на ищеца е издадена заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 61160/2021 г. по описа на СРС, 45 с-в.

ОСЪЖДА З. П. Х., ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ на И. П. И., ЕГН *****, сумата в размер на 353,75 лева, деловодни разноси в заповедното производство на основание чл. 78, ал.1 от ГПК.

ОСЪЖДА З. П. Х., ЕГН ***** ДА ЗАПЛАТИ на И. П. И., ЕГН *****, сумата в размер на 1045,00 лева, деловодни разноси в исковото производство на основание чл. 78, ал.1 от ГПК.

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

Съдия при Софийски районен съд: _____