

РЕШЕНИЕ

№ 5559

гр. София, 01.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Г СЪСТАВ, в публично заседание на единадесети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Татяна Д.

Членове: Румяна М. Найденова
Гюлсевер Сали

при участието на секретаря Алина К. Тодорова
като разгледа докладваното от Румяна М. Найденова Въззивно гражданско дело № 20221100509432 по описа за 2022 година

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

С решение № 20225153 от 22.12.2021 г., постановено по гр. д. № 20508/2021 г. по описа на СРС, 140 с-в, са отхвърлени като недоказани предявените от Л. Д. М. и Е. М. Н., действащи чрез адв. А. Д. от САК, искове с правно основание чл. 79, ал. 1, вр. с чл. 232, ал. 2, пр. I ЗЗД и чл. 233, ал. 1, изр. 3 ЗЗД за осъждането на ответниците при условията на пасивна солидарност да заплатят на ищците при условията на активна солидарност сумите, както следва: 3000 лв., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба - 12.04.2021 г. до погасяване на вземането, представляваща наемна цена за периода м.07.2019 г., м.12.2019 г., м.01.2020 г., м.04.2020 г., м.11.2020 г., м.12.2020 г. по договор за наем от 02.03.2018г. на следния имот - недвижим имот, намиращ се в гр. София, ул. „***** 808,06 лв., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба - 12.04.2021 г. до погасяването, представляваща консумативи, свързани с използването на недвижим имот, от които - разходи за водоснабдителни услуги в размер на 396.65 лв. за периода от 02.03.2018 г. до м.02.2021 г., разходи за топлинни услуги в размер на 247,96 лв. за периода от 02.03.2018 г. до м.02.2021 г., разходи за поддържане на общите части в размер на 163,45 лв. за периода от 02.03.2018 г. до м.01.2021 г.; 1050 лв., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба 12.04.2021 г. до погасяване на вземането, представляваща обезщетение за вреди, причинени по отношение на недвижимия имот.

Решението е обжалвано от Л. Д. М. и Е. М. Н.. Във въззивната жалба се излагат подробни съображения, че решението е неправилно, незаконосъобразно, необосновано, постановено в несъответствие със събраните доказателства и при съществени процесуални нарушения. Оспорва се със съответни доводи изводите на районния съд за недоказаност на наличието на наемно правоотношение между страните. Моли се решението да бъде отменено изцяло, а предявените искове да бъдат уважени като основателни и да им се присъдят направените пред двете инстанции разноски.

В установения от закона срок, въззиваемата страна - Л. К. М., е депозирала отговор на въззивната жалба. С него излага подробни съображения за неоснователността на въззивната жалба. Претендира присъждане на сторените във въззивното производство разноски.

В установения от закона срок, въззиваемата страна - К. И. И., също е депозирала отговор на въззивната жалба. С него излага подробни съображения за неоснователността на въззивната жалба. Претендира присъждане на сторените във въззивното производство разноски.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е процесуално допустима, а разгледана по същество - неоснователна.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо, налице е постановен диспозитив в съответствие с мотивите на решението. При произнасянето си по правилността на решението съгласно чл. 269, изр. второ от ГПК и задължителните указания, дадени с т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по т.д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС, въззивният съд е ограничен до релевираните във въззивната жалба оплаквания за допуснати нарушения на процесуалните правила при приемане за установени на относими към спора факти и на приложимите материално правни норми, както и до проверка правилното прилагане на релевантни към казуса императивни материално правни норми, дори ако тяхното нарушение не е въведено като основание за обжалване. Не се установи при въззивната проверка нарушение на императивни материално правни норми. Първоинстанционният съд е изложил фактически констатации и правни изводи, основани на приетите по делото доказателства, които въззивният съд споделя и на основание чл. 272 ГПК, препраща към тях, без да е необходимо да ги повтаря.

Относно правилността на първоинстанционното решение, въззивният съд намира наведените с въззивната жалба доводи за неоснователни.

По така предявения иск в тежест на въззивника е да установи, че е налице валиден наемен договор с предмет недвижимия имот, описан в исковата молба при посочената наемна цена и с описаното в исковата молба съдържание, както и че е изпълнил задълженията си да предаде имота, както и размера на дължимите консумативни разноски, свързани с ползването на вещта.

По делото се твърди, че е налице договор за наем между страните по делото, сключен в устна форма. В тази връзка въззивниците не са ангажирали никакви доказателства. Приложената кореспонденция от имейл не е водена от името на нито един от ответниците, за да може да се приеме, че е налице признание на неизгодни за тях факти. Единствено от извлеченията от сметка е видно, че К. И. и Л. М. са извършили няколко парични превода към жалбоподателите, но в основанието за плащане е посочено „захранване на сметка”. Още повече, дори да се приеме, че това е индиция за сключен наемен договор, то не се установява дата на сключване, условия, срокове. Ответниците изрично са оспорили с отговора на исковата молба наличието на облигационна връзка, съдът правилно е разпределил доказателствената тежест, като им е указал, че следва да установят съществуването на

такава. Въпреки това жалбоподателите не са ангажирали доказателства в тази връзка.

От друга страна по делото е представен наемен договор от 24.12.2014г., сключен между ищите и Г.М.И М.Д. В същия е посочено, че се сключва за срок от 1 година, а в случай, че след тази дата продължи ползването на имота със знанието и без противопоставянето на наемодателите, договорът се счита за продължен за неопределен срок – чл. 2.2 от договора. Съгласно чл. 236, ал. 1 ЗЗД, ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставянето на наемодателя, договорът се счита за продължен за неопределен срок. В разпоредбата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД се съдържа правна регламентация на отношенията между страните по наемен договор след изтичане на наемния срок и продължило ползване на вещта от страна на наемателя със знанието и без противопоставянето на наемодателя, в който случай законът предвижда мълчаливо продължаване на действието на договора за наем и трансформирането му в договор за наем за неопределен срок, но посочената норма е диспозитивна и следва да намери приложение само при положение, че страните по конкретен договор за наем не са постигнали изрична договореност за начина за уреждане на отношенията си в посочената хипотеза. Именно такъв е и настоящият случай.

Ето защо, и с оглед разпоредбата на т. 2.2 от договора, то същият се счита за сключен за неопределен срок. В този случай по силата на чл. 238 ЗЗД всяка от страните по договора може да се откаже от него, като отправи едномесечно предизвестие. В настоящия случай такова предизвестие липсва, поради което съдът приема, че договорът за наем от 24.12.2014г. не е прекратен и към момента. Това води до извод, че именно лицата, с които е сключен този договор за наем са пасивно легитимирани да отговарят по исковете, предявени на договорно основание.

При липса на валидно облигационно правоотношение и в случай, че действително въззиваемите са обитавали имота в процесния период, то същите биха дължали обезщетение, но на различно основание, каквото не се твърди по настоящето дело, но е не и на договорно такова.

По аналогични съображения и след като не се установява въззиваемите да са ползвали имота в качеството им на наематели, то същите не са отговорни за заплащане на консумативните разноси за претендирания с исковата молба период.

Предявеният иск по чл. 233, ал.1, изр. 3 ЗЗД е също неоснователен и недоказан. По така предявения иск в тежест на ищите е било да установят, че ответниците в качеството си на наематели, с поведението си виновно са причинили вреди, по отношение на вещта, предмет на договора за наем, както и размерът на причинените им вреди. За установяване на горните обстоятелства СРС е допуснал на ищите до разпит двама свидетели при режим на довеждане. Въпреки дадената възможност да доведат допуснатите свидетелите в две съдебни заседания, въззивниците не са сторили това. Не са посочили уважителни причини за тяхното неявяване. Били са предупредени и за последиците от неявяването им. Ето защо, производството пред СРС е приключило без събиране на тези доказателства.

Не се установява какво е било състоянието на апартамента при предаването му от

наемодателя на наемателя, нито какво е състоянието на апартамента към момента, поради което предявеният иск правилно е бил отхвърлен от СРС. При липсата на доказателства за състоянието на имота преди и след предаването му обратно на наемодателя, не може да се обоснове извод за основателност на претенцията на ищеца.

Най – същественото обаче е, че по делото не се установи въззиваемите да са ползвали имота като наематели, нито се установи тяхно виновно и противоправно поведение, следствие на което да са настъпили вреди, поради което и същите не могат да носят отговорност за възстановяване на щетите в апартамента.

Поради съвпадане изводите на двете съдебни инстанции, решението следва изцяло да се потвърди.

По разносните за въззивната инстанция:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 273 ГПК вр. 78, ал. 3 ГПК Л. Д. М. и Е. М. Н. следва да бъдат осъдени да заплатят на Л. К. М. направените по настоящето дело разноси в размер на 900 лв., а на К. И. И. – сумата от 570 лв.

С оглед фактическата и правна сложност на делото и извършените процесуални действия, както и като взе предвид Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, съдът намира за неоснователно възражението на въззивниците за прекомерност на заплатените адвокатски възнаграждения на процесуалните представители на въззиваемите.

Воден от изложеното, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20225153 от 22.12.2021 г., постановено по гр. д. № 20508/2021 г. по описа на СРС, 140 с-в.

ОСЪЖДА Л. Д. М., ЕГН ***** и Е. М. Н., ЕГН ***** да заплатят на Л. К. М., ЕГН *****, на основание чл. 273 вр. чл. 78, ал. 3, сумата от 900 лв., представляваща направените във въззивното производство разноси.

ОСЪЖДА Л. Д. М., ЕГН ***** и Е. М. Н., ЕГН ***** да заплатят на К. И. И., ЕГН *****, на основание чл. 273 вр. чл. 78, ал. 3, сумата от 570 лв., представляваща направените във въззивното производство разноси.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, съгласно чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____