

# РЕШЕНИЕ

№ 253

гр. София, 16.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на първи ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Хрипсима К. Мъгърдичян

Членове: Силвана Гълъбова  
Яна Ем. Владимирова

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова  
като разгледа докладваното от Хрипсима К. Мъгърдичян Въззивно гражданско дело № 20221100505297 по описа за 2022 година

Производството е по чл. 258 и сл. от ГПК.

С решение от 24.01.2022 год., постановено по гр.дело №79718/2018 год. по описа на СРС, ГО, 55 с-в, е признато за установено по предявения по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК от Изпълнителна агенция „В.к. и в.п.-д.“ срещу П. Н. С. иск с правно основание чл. 236, ал. 1 ЗЗД, че ответницата дължи на ищеца сумата от **7 933.20 лв.**, представляваща обезщетение за ползване на недвижим имот – апартамент №23, находящ се в гр.София, ж.к.“\*\*\*\* /стар \*\*\*\*, за периода от 25.07.2015 год. до м.април 2018 год. включително, наемното правоотношение за който е било прекратено, ведно със законната лихва върху тази сума, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК по ч.гр.дело №45297/2018 год. по описа на СРС, ГО, 55 с-в, като искът е отхвърлен в останалата му част до пълния предявен размер от 8 414 лв. и ответницата П. Н. С. е осъдена да заплати на ищеца Изпълнителна агенция „В.к. и в.п.-д.“ на основание чл. 78, ал. 1 ГПК направените разноси в исковото производство в размер на 535.83 лв., както и направените разноси в заповедното производство в размер на 205.82 лв., а ищецът е осъден да заплати на ответницата на основание чл. 78, ал. 3 ГПК направените разноси в исковото производство в размер на 85.65 лв., както и направените разноси в заповедното производство в размер на 19.99 лв.

Срещу решението в частта му, в която е уважен предявения иск, е подадена в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК въззивна жалба от ответницата П. Н. С..

Жалбоподателката поддържа, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че между страните съществува наемно правоотношение. Била настанена в процесния имот по силата на Заповед №61 от 21.06.1994 год., в която като основание било посочено вх.№608 от 15.04.1994 год., реституция. В този смисъл неправилно СРС бил приел, че настаняването в имота е на основание Закона за наемите. Договорът за наем бил нищожен. Въпреки че жилището било реституирано и ответницата била негов собственик, Министерство на отбраната претендирало наем за него. Ето защо моли решението на СРС да бъде отменено, а искът – отхвърлен. Претендира и присъждането на направените разноски по делото.

Ответникът по жалбата Изпълнителна агенция „В.к. и в.п.-д.“ счита, че решението на СРС следва да бъде потвърдено в обжалваната му част. Поддържа, че правилно първоинстанционният съд бил приел, че между страните е съществувало валидно облигационно правоотношение. Доказано било, че договорът за наем бил прекратен поради неплащане на наемната цена. За това обстоятелство било налице и признание на ответницата, обективарано в писмения отговор на исковата молба. Правилно бил определен и размерът на претендираното обезщетение, което се дължало за ползването на имота след прекратяването на наемния договор /месечен размер от 240 лв./. Въпреки полученото предизвестие ответницата била продължила да ползва имота на отпаднало правно основание. Претендира и присъждането на направените разноски по делото.

Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивните жалби пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на насрещната страна, намира за установено следното:

Предявен е за разглеждане по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК иск с правно основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД.

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

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно и допустимо в обжалваната му част. Не е допуснато и нарушение на императивни материални норми.

Доколкото ищецът твърди, че сключеният между страните договор за наем на ведомствено жилище – частна държавна собственост, е бил прекратен /развален/, но ответницата е продължила да го ползва през исковия период, то следва да се приеме, че спорното право намира своето правно основание в 236, ал. 2 ЗЗД /а не в чл. 236, ал. 1 ЗЗД, както е приел първоинстанционният съд/. Погрешната правна квалификация не води до недопустимост на решението, тъй като основанието на един иск не е правната му квалификация, а фактите на които се основава и които в случая правилно са били прецени от първоинстанционния съд /т.е. липсва нарушение на диспозитивното начало в гражданския процес/.

Решението е и правилно, като на основание чл. 272 ГПК въззивният съд препраща към

мотивите, изложени от СРС. Независимо от това и във връзка с доводите във въззивната жалба е необходимо да се добави и следното:

Установено е въз основа на съвкупната преценка на писмените доказателства по делото, че на 21.06.1994 год. между страните е възникнало наемно правоотношение /на основание чл. 1, 2 и 3 от Указа за създаване на жилищен фонд при Министерство на отбраната и чл. 13 от Закона за наемите/, с предмет процесното ведомствено жилище – частна държавна собственост /видно от приетия като доказателство по делото акт за държавна собственост – на л. 71 от първоинстанционното дело/, ползването на което е било предоставено на ответницата с нормативно определен размер на наемната цена.

С писмо от 16.05.2007 год., получено на 31.05.2007 год., ищецът уведомил ответницата, че прекратява наемния договор на основание чл. 27, т. 1 от Наредба № 3/1998 год. за настаняване в жилища, ателиета и гаражи от ведомствения жилищен фонд на Министерство на отбраната – поради неплащане на наемната цена /обстоятелство, за което е налице признание на ответницата, обективизирано в отговора на исковата молба, което при преценката му по реда на чл. 175 ГПК следва да се приеме, че отговаря на истината/, поканил я в едномесечен срок от получаването да освободи наетото жилище и я предупредил, че при неизпълнение ще ѝ бъде начислявано обезщетение в размер на 240.40 лв.

Видно е от оценителен протокол №638 от 11.12.2006 год., че месечният наем на процесния апартамент бил определен на 120.20 лв. на основание чл. 34 ППЗДС и чл. 24 от Наредба № 3 от 19.08.1998 год. за настаняване в жилища, ателиета и гаражи от ведомствения жилищен фонд на МО.

Впоследствие на 18.10.2017 год. била издадена на основание чл. 80а ЗДС Заповед №ЗС-205 на министъра на отбраната за изземването на процесния недвижим имот, като бил определен срок за доброволното му освобождаване до 08.11.2017 год. и било насрочено принудителното му изземване по административен ред на 15.11.2017 год., от 11.00 ч.

Безспорно е между страните, че както след прекратяване на наемното правоотношение, така и след връчването на горепосочената заповед ответницата е продължила да ползва имота до края на исковия период.

Настоящият съдебен състав приема, че редът за сключване на договор за наем с предмет недвижим имот – частна държавна собственост /предоставен на ведомство/, е регламентиран изрично понастоящем със специалните норми на Закона за държавната собственост /ЗДС/ – чл. 22 и Правилника за неговото приложение, а към момента на сключване на процесния договор – със специалните норми на Закона за наемните отношения – ЗНО /отм./. Съгласно чл. 18, ал. 3 ЗНО /отм./, редът и начинът за настаняване и опразване в жилищните фондове на Министерство на народната отбрана, Министерство на вътрешните работи, Строителни войски, войските на Министерството на транспорта и на Министерството на съобщенията се уреждат с наредби, одобрени от ръководителите на ведомството при спазването на съответните разпоредби на този раздел от закона.

По делото не се релевирани възражения за опорочаване на горепосочения ред за отдаването под наем на процесния недвижим имот. Въззивният съд приема, че страните са сключили валидно договора за наем и са обвързани от уговорките по него – установено е, че към момента на издаване на настанителната заповед процесното жилище е държавна собственост /както и понастоящем/, като за противното не са ангажирани каквито и да било доказателства, а доказателствената тежест в тази насока е била на ответницата, съгласно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, предвид релевираното от същата възражение за нищожност, което е неоснователно.

Наемните отношения за държавни имоти /по чл. 22/ се прекратяват по реда на ЗЗД, съгласно разпоредбата на чл. 24 ЗДС /редакция – изм., ДВ, бр. 124 от 1998 год./, която е приложима и по отношение на наемните договори, сключени преди 01.06.1996 год. /виж § 4, ал. 1 от ПЗР на ЗДС/. В частност по делото е доказано, че правоотношението между страните е било прекратено /развалено/ при надлежно упражнено субективно потестативно право на наемодателя с изтичане на едномесечния срок на предизвестие, което е било получено от ответницата на 31.05.2007 год. /чл. 87, ал. 1 ЗЗД/. Наличието на предпоставките за разваляне на договора поради неизпълнение на задължението за заплащане на наемната цена не е спорно във въззивното производство. Установено е също така, че през исковия период от 25.07.2015 год. до м.април 2018 год. ответницата е продължила да ползва имота, въпреки че действието на договора е било прекратено.

В този смисъл настоящият съдебен състав приема, че са налице всички елементи от фактическия състав, установен в разпоредбата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД. Размерът на дължимото обезщетение възлиза на 7 933.20 лв., до който и релевираната претенция законосъобразно е била уважена от първоинстанционния съд при съобразяване на диспозитивното начало в гражданския процес /виж § 4, ал. 3 от ПЗР на ЗДС/, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК до окончателното изплащане /чл. 422, ал. 1 ГПК/.

Ето защо въззивната жалба следва да бъде оставена без уважение, а решението на СРС – потвърдено в обжалваната му част, като правилно.

#### **По отношение на разноските:**

С оглед изхода от настоящия спор и на основание чл. 78, ал. 8 вр. с ал. 1 ГПК жалбоподателката /ответницата/ следва да бъде осъдена да заплати на ищеца сумата от 100 лв., представляваща юрисконсултско възнаграждение за въззивното производство.

Предвид изложените съображения, съдът

### **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решението от 24.01.2022 год., постановено по гр.дело №79718/2018 год. по описа на СРС, ГО, 55 с-в, в обжалваната му част.

**ОСЪЖДА** П. Н. С. с ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр.София, ж.к.“\*\*\*\*”, да заплати на

ИЗПЪЛНИТЕЛНА АГЕНЦИЯ „В.к. и в.п.-д.“, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул.“\*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 8 вр. с ал. 1 ГПК сумата от 100 лв., представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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