

РЕШЕНИЕ

№ 19395

гр. С., 24.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 173 СЪСТАВ, в публично заседание на четиринадесети ноември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Б.Р.

при участието на секретаря В.К.

като разгледа докладваното от Б.Р. Гражданско дело № 20231110119216 по описа за 2023 година

Производството е по реда на гл. XXV ГПК.

Ищецът "*****" ЕООД чрез адв. Д. П. - АК-С., е предявил срещу ответницата Ц. Р. Г. иск с правно основание чл. 243 вр. чл. 248, чл. 249 и чл. 233, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответницата да **опразни и да му предаде държането върху предоставен за послужване недвижим имот с идентификатор *******, представляващ апартамент с площ от **164,90 кв.м., находящ се в град С., ж.к. "*****" П, бл. 280А, вх. 2, ет. 5, ап. Д-20.**

Ищецът твърди, че е наел посочения апартамент от "*****" ООД по силата на договор за наем, сключен на 01.11.2017г. По силата на договор за заем за послужване, неоформен документално, предоставил на ответницата за временно, без определен срок и безвъзмездно ползване апартамента. През пролетта на 2021г. отправил устна покана до Г. за прекратяване на договора и за връщане на имота. Това не станало. Затова на 07.12.2022г. до нея била изпратена и нотариална покана, че договорът за заем за послужване се прекратява и че следва да върне имота в десетдневен срок от връчване на поканата, като така даденият срок изтекъл на 23.12.2022г. Ответницата отново не предала държането върху апартамента на ищеца. В насрочените по делото публични съдебни заседания ищецът се представлява от адв. Д. П. и адв. В.Ц., които поддържат предявения иск, включително в хода на устните състезания. Допълнително е депозирана и Писмена защита, вх. № 332444/20.11.2023г. на СРС.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответницата Ц. Р. Г. чрез адв. М. К. е депозирила Отговор на исковата молба, вх. № 197192/10.07.2023г. на СРС, с който оспорва предявения иск като неоснователен и недоказан. Сочил, че действително договор за наем на имота от 01.11.2017г. между ищеца и "*****" ООД /на което ответницата и съпругът ѝ били управители/ имало. Този договор обаче бил за срок от 12 месеца, който изтекъл и договорът вече бил прекратен. Той не можел да се счита за продължен по чл. 236 ЗЗД, тъй като дружеството-ищец никога не било ползвало имота. Собственици на дружеството - собственик на апартамента, били ответницата и съпругът ѝ. Договорът за наем бил привиден, по него наем никога не бил плащан, освен веднъж през м.08.2019г. Плащания по

него се появили едва от 2021г., когато отношенията със съпруга ѝ се влошили и тя подала молба за развод. Делото било заведено с единствената цел да бъде тормозена и то при положение, че ползването на семейното жилище, което именно било този апартамент, било предоставено на ответницата по силата на привременни мерки по гр.д. № 25960/2021г. на СРС. Тъй като договорът за наем бил привиден, то той бил и нищожен на основание чл. 26, ал. 1 ЗЗД. Оспорва се да има сключен договор за заем за послужване - в този апартамент ответницата живяла със съпруга си и семейството си /бащата на съпруга ѝ бил управителят на ищцовото дружество/. Оспорва да е канена да освободи апартамента през 2021г., но признава, че на 12.12.2022г. получила нотариална покана да стори това. Ищцовото дружество нямало право да преотдава имота, а за Г. било налице законово основание да обитава жилището. В насрочените по делото публични съдебни заседания ответницата се явява лично и с адв. М. К.. Предявеният иск се оспорва, включително в хода на устните състезания. Допълнителни съображения се излагат в Писмена защита, вх. № 332388/20.11.2023г. на СРС.

Софийският районен съд, като взе предвид подадената искова молба и предявения с нея иск, възраженията на ответницата и процесуалните действия на страните по делото, съобразявайки събраните по делото доказателства, основавайки се на релевантните правни норми и вътрешното си убеждение, намира следното:

Исковата молба е подадена от надлежно легитимирана страна при наличие на правен интерес от производството, като предявеният с нея иск е **допустим** и следва да бъде разгледан по същество. Не са налице предпоставки за решаване на делото с неприсъствено решение или решение при признание на иска.

По делото с оглед установяване на цената на иска е изслушано заключение на вещо лице по съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира изцяло. Вещото лице е установило, че средният месечен наем за процесния имот възлиза на 1677,00 лева. Следователно, при отчитане на ТР6/2012-2013-ОСГТК, т. 20, и при преценка съобразно чл. 69, ал. 1, т. 5 ГПК, съдът намира, че цената на иска възлиза на 20124,00 лева, както е обявил и в съдебно заседание на 14.11.2023г. Договорът за заем за послужване, ако и да е по дефиниция безвъзмезден, има определена парична стойност, която е равна на цената на договора за наем на заетата вещ, която евентуално би била платена за нейното ползване. Оттук и цената на иска, съответно и държавните такси, се определят по правилото на чл. 69, ал. 1, т. 5 ГПК – въз основа на пазарния наем за една година (така опр.260301/03.09.2020г.-в.ч.гр.д.1970/2020г.-ОС-Бургас).

Съобразно нормата на чл. 154, ал. 1 ГПК доказателствената тежест по иска с правно основание чл. 243 вр. чл. 248, чл. 249 и чл. 233, ал. 1 ЗЗД е за ищеца. Ищецът следва да докаже, че е сключил договор за заем за послужване с ответницата и че ѝ е предал държането върху съответната вещ, както и че я е поканил да му я върне. В тежест на ответницата е да докаже връщането на вещта, съответно наличието на обстоятелства, които я освобождават от това задължение.

В производството по гл. XXV ГПК не се допускат възражения за собственост и подобрения (чл. 314, ал. 4 ГПК). В тази връзка събраните доказателства досежно притежавано право на собственост следва да се вземат предвид само доколкото установяват факти, релевантни съобразно разпределената по-горе доказателствена тежест.

Видно от Нотариален акт № 64/12.08.2015г., т. 3, рег. № 3244, дело № 341/2015г. на Нотариус № *** – Хр.Вл., „*****“ ООД, представлявано от управителите си К.Д.Л. и Ц. Р. Г., е закупило от „*****“ АД недвижими имоти в изградена на груб строеж сграда, сред които апартамент в град С., ж.к. „*****“ II, ул. „*****“, сграда № 6, ет. 5, ап. Д-20, със застроена площ от 164,90 кв.м. и идентификатор *****.

Видно от представения Договор за жилищен кредит № 904-1129263/23.03.2017г., „*****“ (България)“ ЕАД е отпуснала на кредитополучателя К.Д.Л. заем в размер на

340000,00 лева при солидарни длъжници „*****“ ЕООД, „*****“ ООД и Ц. Р. Г. и при условие, че бъде обезпечен с учредяване на ипотека в полза на банката върху посочени имоти, включително описания по-горе такъв.

С Договор за наем от 01.11.2017г. „*****“ ООД, представлявано от К.Д.Л. и Ц. Р. Г., е предоставило на „*****“ ЕООД описания по-горе апартамент № Д-20 под наем за срок от една година и при месечна наемна цена 1200,00 лева с ДДС, платима от 1 до 20 число на месеца.

Видно от представеното по делото Удостоверение от 01.07.2011г. за сключен граждански брак, К.Д.Л. и Ц. Р. Г. са сключили брак на 01.07.2011г. в град С.. С Решение № 14419/27.08.2023г. по гр.д. № 25960/2021г. на СРС, 89 състав, бракът е прекратен с развод, а семейното жилище - апартамент в град С., ж.к. „*****“ П, ул. „*****“, сграда № 6, ет. 5, ап. Д-20, е предоставено за ползване на ответницата по настоящото дело. Не е удостоверено и установено влизане в сила на посоченото решение. С Определение № 17650/13.07.2022г. по гр.д. № 25960/2021г. на СРС, 89 състав, са определени привременни мерки, като същото жилище е предоставено за ползване като семейно жилище на Г..

Видно от представените разпечатки на данни за актуално състояние, „*****“ ООД е със съдружници К.Д.Л. и Ц. Р. Г., които са и управители на дружеството. „*****“ ЕООД е с едноличен собственик на капитала Д.П. *****, който е и управител на дружеството. Видно от Удостоверение за съпруг/а и родствени връзки, изх. № РОБ23-УГ51-3160/05.07.2023г. на Столичната община – Район „Оборище“, Д.П. ***** е баща на К.Д.Л., съответно свекър на ответницата.

По делото е изслушано заключение на вещо лице по съдебно-счетоводна експертиза, което съдът кредитира изцяло като изготвено от компетентно вещо лице, при пълно, ясно и аргументирано дадени отговори на поставените въпроси и без данни за евентуална неправилност. От заключението се установява, че по договора за наем, сключен на 01.11.2017г., наемодателят „*****“ ООД е издало на наемателя „*****“ ЕООД 57 фактури за наем на обща стойност 85200,00 лева с ДДС /представени и по делото/, като са осчетоводени надлежно и включени в дневниците за покупки/продажби, с изключение на две фактури, които не са включени в дневниците за продажби на „*****“ ЕООД. Всички дължими суми са разплатени по банков път, като няма неплатени задължения.

Като свидетели по делото са разпитани П.П., Д.Г., А.В. и А.К.. Свидетелят П. работи в „*****“ ЕООД като директор-производство. Познава ответницата, която била съпруга сина на работодателя му. От последния знае, че апартаментът, който фирмата наела, бил предоставен за ползване на ответницата и съпруга ѝ. Не е виждал документи за това, като, доколкото знае, има само устна договорка между Д. *****, К. ***** и Ц. Г.. Договорът за наем между дружествата бил от 2017г., бил действащ и по него се плащал наем. Д. ***** казвал, че ползва апартамента, а около година и половина след наемането споделил, че К. и Ц. ще живеят там. Лично свидетелят не е ползвал жилището, не е влизал в него, а само е ходил да оставя документи на К. *. Там живеели Ц. и К. като семейство.

Свидетелят Г. е юрисконсулт на „*****“ ЕООД, чийто управител твърди да е Д. *. Лично той е изготвил договора за наем между „*****“ ООД и „*****“ ЕООД от 2017г. След това минало доста време и Д. ***** му казал, че е решил да даде безвъзмездно жилището на К. и Ц., тъй като имали жилищна нужда. Тъй като това щяло да стане безвъзмездно, а и ставало дума за близки лица, то нямало необходимост да се оформя с писмени документи. Знае, че дружеството-ищец е ползвало апартамента, но не знае как точно. „*****“ ООД било учредено с инвестиционна цел – да се закупи имот, който да се дава под наем и с прихода да се покрива кредитът за закупуването. Д. ***** казал на свидетеля, че към 2019г. е „пуснал“ сина си и съпругата му да живеят в жилището. Самият свидетел не знае откога точно те живеят там. Пряк очевидец на уговорки относно жилището

между *****и не е бил.

Свидетелката В. е майка на ответницата. Заявява, че жилището е закупено от семейството на Г. и там живеели със съпруга и детето ѝ. Дватама съпрузи си направили фирма и на нейно име купили апартамента, като до ден днешен продължавали да живеят там: К. ***** след развода се изнесъл, но имал ключ и идвал. От получена от дъщеря ѝ нотариална покана разбрала за съществуването на договор за наем. Същият трябвало да бъде фиктивен с цел „*****“ да ползва данъчни облаги. От 2017г. семейството живеело в имота и никой друг нито е живял, нито е работил там. Договор за заем за послужване никога не е имало и никога не е ставало въпрос за такъв договор.

Свидетелят К. е познат на ответницата от 2017г. Знае, че за процесния имот тя и съпруга ѝ са сключили фиктивен договор за наем. В апартамента живеела Г. със семейството си, като свидетелят лично е ходил там да носи багаж. Ответницата му споделила, че фиктивният договор за наем е сключен, за да може да се увеличат разходите и да се намалят данъците. Тя не била съгласна, но съпругът ѝ я помолил да прояви разбиране към баща му и, тъй като тогава били в добри отношения, тя се съгласила.

По делото се установява, а и не се спори, че процесният имот е собственост на „*****“ ООД, съдружници в и управители на което са ответницата и съпругът ѝ. В конкретния случай обаче това, че лице, различно от ищеца, е собственик на вещта е ирелевантно. Както вече бе обърнато внимание, в настоящото производство въпросът за собствеността върху имота не подлежи на изследване и установяване със сила на присъдено нещо като елемент на претенцията, която е с облигационен, а не с петиторен характер. Затова за установяване основателността на предявения иск ищецът следва да докаже, че между страните по делото е било постигнато съгласие, което да обхваща всички съществени условия на договора за заем за послужване (чл. 243 ЗЗД), както и че така уговореното предоставяне за безвъзмездно ползване е било фактически осъществено (така р.1168/13.10.2008г.-гр.д.4979/2007г.-ВКС, Вг.о.).

Оттук наличието, липсата или действителността на договора за наем от 2017г. е без значение, доколкото заемотателят няма пречка да даде в заем чужда вещ и няма значение по какъв начин е придобил фактическата власт върху нея и на какво основание той я държи. За пълнота следва да се отбележи, че според настоящия съдебен състав по делото не се установи привидност на договора за наем. В него, подписан от ответницата, е посочено, че наемотателят /дружеството „*****“ ООД, в което тя е съдружник и управител/ предава на наемателя „*****“ ЕООД апартамента, а договорът служи вместо приемо-предавателен протокол за това обстоятелство. Свидетелските показания, че е уговорено договорът да бъде фиктивен, на фона на установеното от заключението на съдебно-счетоводната експертиза издаване и осчетоводяване на фактурите по него, плащането на наемната цена /макар и при неспазване на уговорените за това срокове/, както и липсата на писмени доказателства по чл. 165, ал. 2 ГПК, сами по себе си не могат да обосноват извод, че договорът е привиден и поради това нищожен.

Ищецът обаче не установи при условията на пълно и главно доказване, че между него и ответницата е сключен договор за предоставяне на процесния имот в заем за послужване. Договорът за заем за послужване, макар и едностранен такъв, е все пак договор /двустранна правна сделка/. Ако и действително той да е неформален и по правило безвъзмезден, сключването му предполага наличието на съвпадащи волеизявления и от двете страни по него със съгласие по отношение на предмета му, както и безвъзмездното фактическо предаване на дадената за послужване вещ именно във връзка с това съгласие.

Събраните по делото доказателства установяват, че ответницата и семейството ѝ са обитавали апартамента, като същият има качеството на семейно жилище по смисъла на Семейния кодекс, а след влошаване на отношенията и последвалото висящо бракоразводно производство там живеят ответницата и детето, а съпругът има ключове и посещава имота

от време на време. По делото не се събраха доказателства, съответно не се установи при условията на пълно и главно доказване, че това обитаване е на основание именно твърдения от ищеца договор за заем за послужване, съответно, че държането е предадено именно в рамките на подобен договор. Разпитаните по инициатива на ответницата свидетели въобще отричат такъв договор и предоставяне на ползване във връзка с него. Що се касае до разпитаните по инициатива на ищеца свидетели, то следва да се има предвид, че в тази си част показанията им са производни, тъй като отразяват това, което им е съобщено като факт от представител на страна по делото, който факт е изгоден за нея, поради което доказателствената им стойност е изключително ниска. Така свидетелят П. сочи, че знае от Д. *****, че е дал апартамента за ползване, но не е виждал документи за това, така са му казали. В подобна насока са и показанията на св. Г., който преразказва фактите, които са му съобщени от Д. *. Освен това между показанията на двамата свидетели има разминаване: Свидателят П. съобщава, че договорът за наем бил сключен в края на 2017г., а може би половин година след това му било съобщено, че там ще живеят Ц. и К.. Свидателят Г. от своя страна, съобщавайки, че договорът за наем е сключен през 2017г., сочи, че след това минало доста време и от Д. * му било съобщено, че е „пуснал“ К. и Ц. да живеят в имота към 2019г. Подобно темпорално разминаване допълнително понижава в цялост доказателствената стойност на показанията на разпитаните по инициатива на ищеца свидетели. При това следва да се отчита, че същите са в служебна зависимост от ищеца по делото или свързани с него лица. Макар свидетелката В. да е майка на ответницата, поради което показанията ѝ следва внимателно да се преценяват с оглед емоционалната и житейската връзка между майка и дъщеря, те съответстват като цяло на установените от останалите доказателства по делото обстоятелства и показанията на свидетеля К., които, като такива на трето за отношенията между страните лице, следва да се приемат за притежаващи по-висока обективност и безпристрастност.

И не на последно място следва да се отбележи, че настоящият съдебен състав, като взе предвид събраните по конкретното дело доказателства и абстрахирайки се от финансово-счетоводните аспекти на въпроса, възприема като житейски несъстоятелна представената в исковата молба конструкция от облигационни отношения, при които дружество-собственик отдава под наем на друго дружество собствения си недвижим имот – жилище, което дружество след това от своя страна го предоставя в заем за послужване на управителите на наемодателя. При това положение и с оглед обстоятелството, че между страните по тези отношения е налице хипотеза на свързани лица по смисъла на §1 ТЗ и е последвал междуличностен конфликт, то основателно изглежда и възражението на ответната страна, че обитаването от страна на ответницата на процесното жилище започва да се разпознава като реализирано на базата на договор за заем за послужване именно в контекста на този междуличностен конфликт.

Предявеният иск е неоснователен и следва да бъде отхвърлен, като останалите изложени от страните доводи не разколебават този извод и е безпредметно да бъдат обсъждани.

По разноските:

Съгласно чл. 78, ал. 1 и ал. 3 ГПК, право на разноски има само страната, в полза на която е постановен съдебният акт. Съобразно изхода на делото право на разноски има само ответницата, която своевременно е заявила претенции в тази насока, като е представен и списък по чл. 80 ГПК.

Съобразно изхода от делото в полза на ответницата следва да се присъди заплатената от нея сума за адвокатски хонорар по делото в размер на **2400,00 лева**, която, с оглед фактическата и правна сложност на делото и чл. 7, ал. 2, т. 3 НМПАВ не може да бъде преценен като прекомерен.

Дължимата по делото държавна такса е 804,96 лева, от която ищецът е заплатил 50,00

лева. Така остават за доплащане още **754,96 лева**, както съдът е обявил в съдебното заседание на 14.11.2023г. Тази сума, на основание чл. 70, ал. 3 вр. чл. 77 ГПК следва да бъде възложена за плащане на ищеца в полза на бюджета на съдебната власт.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения от „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., срещу **Ц. Р. Г.**, ЕГН *****, с адрес в град С., иск с правно основание чл. 243 вр. чл. 248, чл. 249 и чл. 233, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответницата да **опразни и да му предаде държането върху предоставен за послужване недвижим имот с идентификатор *******, представляващ апартамент с площ от **164,90 кв.м.**, находящ се в град С., ж.к. "*****" П, бл. 280А, вх. 2, ет. 5, ап. Д-20.

ОСЪЖДА „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., да заплати на **Ц. Р. Г.**, ЕГН *****, с адрес в град С., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от **2400,00 лева**, представляваща разноски в първоинстанционното производство /гр.д. № 19216/2023г. на СРС/.

ОСЪЖДА „*****“ ЕООД, ЕИК *****, със седалище в град С., да заплати **В ПОЛЗА НА БЮДЖЕТА НА СЪДЕБНАТА ВЛАСТ** по сметка на **Софийския районен съд**, на основание чл. 70, ал. 3 вр. чл. 77 ГПК, сумата от **754,96 лева**, представляваща дължима по делото държавна такса.

Решението подлежи на обжалване с въззивна жалба пред Софийския градски съд, подадена чрез Софийския районен съд в двуседмичен срок, който, на основание чл. 315, ал. 2 ГПК и ТР 12/2012-2013-ОСГК, следва да се брой от 28.11.2023г.

Решението да се съобщи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____