

# РЕШЕНИЕ

№ 1302

гр. София, 06.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Ж СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Калина Анастасова

Членове: Темислав М. Димитров  
Михаела Касабова

при участието на секретаря Христина Сп. Кръстева  
като разгледа докладваното от Калина Анастасова Въззивно гражданско дело  
№ 20231100509571 по описа за 2023 година

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

С Решение № 1494 от 01.02.2023 г. по гр.д. № 39428/2022 г. по описа на СРС, 171 с-в са отхвърлени, като неоснователни предявените от Т. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*/починала в хода на процеса и заместена на основание чл.227 ГПК от своите наследници по закон В. П. Н., ЕГН \*\*\*\*\*/и В. П. П., ЕГН \*\*\*\*\*/против М. Г. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/и М. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/искове с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответниците да опразнят и предадат владението върху недвижим имот, представляващ апартамент № 26, находящ се в гр. София, ж.к. „Света Троица“, ул. „Арсений Йовков“ в \*\*\*\*, (стар блок № 2), вх.\*\*\*\*, предоставен на ответниците за ползване по силата на договор за наем от 11.05.2019 г.,сключен между Л.Л.В., в качеството на наемодател, и М. Г. С. и М. С. С., в качеството на наематели.

Решението е обжалвано от ищеца с изложени доводи, че е неправилно, поради неправилно приложение на материалния закон, поради необоснованост и поради нарушение на процесуалните правила. Поддържа, че в производството е установено, че имотът е бил отдаден под наем на ответниците, както и че срокът по договора за наем е изтекъл. Същевременно не е установено връщане на наестата вещ от ответниците и неправилно съдът е отхвърлил искът с доводи, че срокът на договора за наем е изтекъл

без да бъде съобразено, че ответниците не са установили връщане на вещта. Същевременно в проведеното производство е установено, че имотът се ползва от ответниците. Жалбоподателят отправя искане за отмяна на решението и уважаване на исковите като основателни. Претендира разноски.

В срока по чл.263, ал. 1 ГПК не е депозиран писмен отговор на въззивната жалба от ответниците.

Съдът, като обсъди доводите във въззивната жалба относно атакувания съдебен акт и събраните по делото доказателства, достигна до следните фактически и правни изводи:

Въззивната жалба е депозирана в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, от легитимирана страна, като същата е процесуално допустима. Разгледана по същество, съдът намира същата за основателна.

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 с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи служебно за интереса на някоя от страните - т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Съдът приема, че обжалваното решение е валидно и допустимо.

Във връзка с доводите за неправилност изложени във въззивната жалба, съдът намира следното:

За да постанови решение в обжалвания смисъл, СРС е приел, че ищцата е съсобственик на недвижимия имот, представляващ апартамент № 26, находящ се в гр. София, ж.к. „Света Троица“, ул. „Арсений Йовков“ в \*\*\*, (стар блок № 2), вх.\*\*\*; че по силата на договор за наем на недвижим имот от 11.05.2019 г., сключен между съсобственика Л.Л.В., в качеството на наемодател, и М. Г. С. и М. С. С., в качеството на наематели имотът им е бил предоставен за временно и възмездно ползване за срок от една година, считано от 11.05.2019 г.; че срокът на договора е изтекъл, но ищецът не е установил, че наемателите ползват имота фактически след прекратяване на договора за наем. С оглед това, на основание чл.310, ал. 1, т. 2 ГПК вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД съдът е отхвърлил като неоснователни предявените искове за опразване на наетия имот.

Решението е неправилно.

Чрез представените пред първата инстанция доказателства - нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №74, том III, дело №424 от 10.12.2021г. и №3, том I, дело №443 от 14.01.2022 г., се установява, че ищцата е придобила собствеността на 59/216 идеални части респ. 1/45 идеални части от процесния недвижим имот, представляващ апартамент № 26, находящ се в гр. София, ж.к. „Света Троица“, ул.

„Арсений Йовков“ в \*\*\*\*, (стар блок № 2), вх.\*\*\*\*.

Установява се, че по силата на договор за наем на недвижим имот от 11.05.2019 г., сключен между Л.Л.В., в качеството на наемодател, и М. Г. С. и М. С. С., в качеството на наематели имотът е бил предоставен за временно и възмездно ползване за срок от една година, считано от 11.05.2019 г.

Съгласно нормата на чл. 233, ал. 1 ЗЗД наемателят е длъжен да върне вещта. В случая ответниците, като наематели, не са изпълнили това свое задължение - обстоятелство, което се установява от ангажираните по делото доказателства.

Активната материално-правна легитимация по иска с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД вр. с чл. 79, ал. 1 ЗЗД изисква ищецът да е наемодател по наемно правоотношение с предмет спорния имот. Без значение е дали наемодателят притежава правото на собственост върху наетата вещ, тъй като чрез предявеният иск, който има облигационен характер, ищецът не търси защита на правото на собственост, а реално изпълнение на задължение, произтичащо от наемно правоотношение (решение № 118 от 02.06.2017 г. по гр. д. № 3769/2016 г., на ВКС, ГК, IV ГО и др.). Също така на основание чл. 314, ал. 3 ГПК по искове за опразване на наети и заети за послужване помещения не се допускат възражения за собственост и за извършени подобрения в имота.

В случая, при съобразяване, че ищецът, като съсобственик на имота е наемодател по наемно правоотношение, което е прекратено и вещта не е върната от наемателите, съдът намира че следва да уважи исковите по чл.233, ал.1 ЗЗД. Доколкото ответниците не са изпълнили задълженията си, произтичащо от нормата на чл. 233, ал. 1 ЗЗД да върнат наетия имот след прекратяване на договора за наем, предявените искове се явяват основателни.

При така формираните изводи, поради несъвпадане изводите на двете инстанции, постановеното решение следва да бъде отменено като неправилно на основание чл. 271, ал. 1, изр. 1, предл. 2 ГПК.

#### **По разноските:**

С оглед изхода на спора, на основание чл.78, ал.1 ГПК в полза на ищеца следва да бъде присъдена сумата 1200.00 лв.-разноски за заплатено адвокатско възнаграждение за въззивната инстанция.

Воден от гореизложеното, Софийският градски съд

### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Решение № 1494 от 01.02.2023 г. по гр.д. № 39428/2022 г. по описа на СРС, 171 с-в, с което са отхвърлени, като неоснователни предявените от Т. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*/починала в хода на процеса на 18.01.2024 г. и заместена на основание

чл.227 ГПК от своите наследници по закон В. П. Н., ЕГН \*\*\*\*\*/ и В. П. П., ЕГН \*\*\*\*\*/ против М. Г. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/ и М. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/ искове с правно основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответниците да опразнят и предадат владението върху недвижим имот, представляващ апартамент № 26, находящ се в гр. София, ж.к. „Света Троица“, ул. „Арсений Йовков“ в \*\*\*\*, (стар блок № 2), вх.\*\*\*\*, предоставен на ответниците за ползване по силата на договор за наем от 11.05.2019 г.,сключен между Л.Л.В., в качеството на наемодател, и М. Г. С. и М. С. С., в качеството на наематели, КАТО ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА СЛЕДНОТО:

**ОСЪЖДА** М. Г. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/ и М. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/ да предадат на Т. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*/ /починала в хода на процеса на 18.01.2024 г. и заместена на основание чл.227 ГПК от своите наследници по закон В. П. Н., ЕГН \*\*\*\*\*/ и В. П. П., ЕГН \*\*\*\*\*/ на основание чл. 310, ал. 1, т. 2 ГПК вр. чл. 233, ал. 1 ЗЗД, следния недвижим имот, представляващ апартамент № 26, находящ се в гр. София, ж.к. „Света Троица“, ул. „Арсений Йовков“ в \*\*\*\*, (стар блок № 2), вх.\*\*\*\*, предоставени за временно и възмездно ползване на основание договор за наем от 11.05.2019 г., сключен с Л.Л.В. в качеството на наемодател- съсобственик на имота.

**ОСЪЖДА** М. Г. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/ и М. С. С. с ЕГН \*\*\*\*\*/ да заплатят на Т. В. П., ЕГН \*\*\*\*\*/ /починала в хода на процеса на 18.01.2024 г. и заместена на основание чл.227 ГПК от своите наследници по закон В. П. Н., ЕГН \*\*\*\*\*/ и В. П. П., ЕГН \*\*\*\*\*/, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 1200.00 лв., представляваща разноски във въззивното производство.

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

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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