

# РЕШЕНИЕ

№ 521

гр. София , 10.08.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД - СОФИЯ, 9-ТИ ТЪРГОВСКИ** в публично заседание на двадесет и шести май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател:	Людмила Цолова
Членове:	Светла Станимирова Женя Димитрова

при участието на секретаря Теодора Т. Ставрева като разгледа докладваното от Женя Димитрова Въззивно търговско дело № 20211001000371 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по постъпила въззивна жалба от „6АТО“ ЕООД против решение № 260585/18.12.2020 г. по т.д.№ 241/2020 г. по описа на СГС, ТО, VI-16 състав, с което е отхвърлен предявеният от въззивника иск против НАЦИОНАЛЕН СТУДЕНТСКИ ДОМ, със седалище гр.София, с правно основание чл.79, ал.1, предл.1 ЗЗД вр. с чл.14 от договор за наем от 20.12.2017 година за заплащане на сумата от 251282,50 лева, представляваща стойност на извършени СМР в предоставения имот и е осъдено дружеството да заплати сумата от 12 556 лева, разноски.

Решението е постановено, при участието на Държавата, като трето лице помагач на страната на ответника.

В жалбата се излага, че постановеното решение е неправилно. Оспорва дадената от съда правна квалификация, като твърди, че ремонтните дейности са извършени с цел дългосрочно използване на имота съгласно уговореното в договора за наем, което дългосрочно използване е станало невъзможно

вследствие едностранното прекратяване на договора на 05.06.2018 година. Ищецът е напуснал доброволно имота, но за него се поражда правото да поиска да му бъдат възстановени сумите, изразходвани за извършените ремонти, поради което претендира отмяна на решението и постановяване на решение по съществото на спора, с което исковата претенция да бъде уважена, като се присъдят и направените по делото съдебно-деловодни разноски.

Против жалбата е подаден писмен отговор от НАЦИОНАЛЕН СТУДЕНТСКИ ДОМ, с който се моли обжалваното решение да бъде потвърдено, като се заплатят и направените съдебно-деловодни разноски.

Третото лице помагач – Държавата е депозирала писмен отговор, с който се моли обжалваното решение да бъде потвърдено.

Съдът констатира, че с исковата молба ищецът е изложил следните твърдения, че на 20.12.2017 година след проведен конкурс между „БАТО“ ЕООД и Национален студентски дом е сключен дългосрочен договор за наем, по силата, на който наемодателят Национален студентски дом е отдал на наемателя описания в чл.1, ал.1 от договора за наем недвижим имот, а именно недвижим имот с площ от 220 кв.м.-самостоятелно обособен обект на петия етаж и прилежащите към него площи на четвъртия етаж в сградата на Национален студентски дом –гр.София-откъм ул.“Аксаков“, като в чл.1, ал.2 от договора за наем изрично е договорено, че наетият обект ще се ползва за следната дейност –помещения за консултации и обучение и помещения за временно настаняване тип студентски хостел, като съгласно чл.2 от договора обектът е отдаден на ищеца за срок от 10 години и влиза в сила на 01.01.2018 година. Имотът е предаден в изключително лошо състояние, правещо невъзможно ползването му с оглед договорното предназначение, което е установено с протокол от 20.12.2017 година.

Предвид общото лошо състояние на имота е възникнала необходимостта от извършване на неотложни ремонтни дейности, които да възстановят предишния му вид и да направят възможно ползването, съобразно договореното предназначение. Спазвайки задълженията си по договора за наем предварително е уведомен наемодателя, като е поискано предварително одобряването на извършването на СМР. С писмо от 29.12.2017

година директорът на Национален студентски дом е одобрил извършването на предложените от ищеца СМР в обекта като е дал съгласие и разрешение за тяхното извършване. Одобрените от директора на Национален студентски дом СМР са извършени от строително дружество „Ливтас“ ЕООД, въз основа на договор за изпълнение на СМР от 05.01.2018 година и са приети от ищеца с подписване на Протокол обр.19 от 23.07.2018 година и са за сумата от 251 282,50 лева без ДДС. Извършването на изброените СМР се установява по ч.гр.д.71595/18 година по описа на СРС.

С писмо от 05.06.2018 година договорът за наем е бил прекратен, тъй като сградата е публична държавна собственост и в договора е предвидено, че същия може да бъде прекратен за удовлетворяване на важни обществени нужди. Държането на имота е предадено на Национален студентски дом на 11.11.2019 година с подписване на приемо-предавателен протокол. Моли съда да постанови решение, с което осъди ответника да му заплати сумата от 251282,50 лева, представляващи размера на извършените подобрения в имота, както и законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на исковата молба – 03.02.2020 година до окончателното изплащане на задължението.

Ответникът Национален студентски дом твърди, че не е пасивно легитимиран да отговаря по иска, тъй като имотът е публична държавна собственост. С предоставяне управлението на имота, ведомството, което упражнява правото на държавна собственост се явява процесуален субституент, поради което ответник по иска се явява държавата. Пасивно легитимирана по иск по чл.59 ЗЗД е държавата, тъй като обогатяването за сметка на ищеца е настъпило за собственика на имота.

По основателността излага, че съгласно чл.14 от договора покриването на разходите подлежи на договаряне между страните с отделно допълнително споразумение, като ищецът е извършил процесните работи, в нарушение на цитираните клаузи по договора. Представеното писмо няма характера на подписано допълнително споразумение по смисъла на чл.14 от договора, с което страните да са уредили отношенията си по повод покриването на разходи във връзка с извършените СМР в наетия имот от страна на наемателя. Ищецът няма качеството владеец и не разполага с правото на обезщетение за

извършените подобрения в размерите, съгласно чл.72 ЗС и чл.74, ал.2 ЗС. Оспорва иска по размер, като счита, че извършените СМР не възлизат на претендираната стойност, както и, че незаконосъобразно е променено предназначението и ползването на сградата. Ищецът не представя виза за проектиране, както и одобрен и съгласуван инвестиционен проект, както и проектно-сметна документация за претендираните СМР. Не са представени доказателства за спазване на процедурата по чл.5, ал.2 и ал.3 от Наредбата за отправяне на покани до всички участници в строителството за съставяне на актовете. Липсва акт за приемане на конструкцията, както и констативен акт за приемане на СМР. Голяма част от претендираните работи подлежат на закриване, поради което следва да се представи Акт, удостоверяващ, че са постигнати изискванията на проекта. Налице са несъответствия между договора за наем и тръжната документация, поради което договорът е сключен, в нарушение на чл.16, ал.2 ЗДС. Извършените СМР не са текущ ремонт с цел привеждане на имота в състояние годно за използването му, съгласно уговореното в договора предназначение. Оспорва констатациите, отразени в приемо-предавателния протокол, като твърди, че същият не отразява действителното състояние на имота. Извършените преустройства излизат извън обхвата на дефиницията за текущ ремонт. Част от извършените СМР представляват подобрения и сторените разноски не подлежат на обезщетяване, част от сторените СМР подлежат на премахване, а друга част не са били необходими с оглед използването на наетия имот. Моли съдът да постанови решение, с което отхвърли иска, като присъди и направените по делото разноски.

В допълнителната искова молба ищецът излага, че Национален студентски дом е самостоятелно правосубектно юридическо лице, като директорът е одобрил извършването на предложените от ищеца СМР в обекта. Проведените дейности не са такива, които изискват съгласувания и разрешителни по ЗУТ и по Закона за културното наследство. Извършването на тези работи е договорно задължение на ищеца и е условие без което не може да започне експлоатацията на обекта, като процесните СМР по видове и обеми са съгласувани и одобрени от наемодателя. При сключването на договора страните са уточнили, че състоянието на имота не позволява ползването му и съгласували в кратък срок ремонтните работи, които е

следвало да се извършат. Веднага след приключване на ремонта с писмо от 05.06.2018 година е отправено предизвестие за прекратяване на договора. Процесните работи не съставляват строеж по смисъла на ЗУТ, а и по фасадата не са правени никакви изменения, които да изискват съгласуване или предварително одобрение от Закона за културното наследство. Не е налице нарушение на чл.16, ал.2 ЗДС, тъй като в обявата за търга е предвидено предназначение :офис, архив, бюро, ателие, център, кабинет, студио, редакция, помещения за консултации, обучения, изпити или други аналогични дейности, свързани с предоставяне на услуги за студенти, а в депозиранията оферта за участие в търга наемателят изрично е посочил, че ще предоставя помещения за консултации и обучения, оборудвани с високоскоростен интернет със свободен достъп, а така също и помещения за временно настаняване тип „студентски хостел“. Посоченото в предмета на договора за наем предназначение не противоречи на целите, за които е създаден НСД с ПМС 65/99 година, където е посочено, че „съдейства на студентите за намиране на работа, за упражняване на спортни занимания, отход и туризъм“. Твърди, че не е извършвано незаконно преустройство в обекта, с промяна на броя и местоположението на помещенията. Заключението, представено от вещото лице Н. Г. не е представяно на страната и не е част от тръжната документация, поради което не следва да се кредитира. Относно твърдението, че част от извършените подобрения са луксозни, а част подлежат на премахване, следва да се отбележи, че всички извършени СМР са одобрени от наемодателя, като страна по договора.

В отговора на допълнителната искова молба ответникът поддържа, че за извършването на ремонтните работи е необходимо разрешение за строеж. Предназначението на сградата се определя от ПМС 233/1991 година, от което е видно, че имотът е предоставен на Национален студентски дом за стопанисване и управление за задоволяване на социалните и културни потребности на студентите. Начинът на ползване на сградата е „друг вид обществена сграда“.

Съдът, след съвкупна преценка на представените доказателства намира за установено следното от фактическа и правна страна следното:

С постановление №233 от 04.12.1991 година в чл.4 е посочено, че

Министерство на науката и образованието финансира целеви програми и дейности, осъществявани от студентите и техните общности в Студентския дом, като с това постановление е отнето от сдружение „Българска демократична младеж“, правоприменник на ДКМС правото на ползване върху държавния имот, находящ се на пл.Народно събрание, 10 и е предоставен безвъзмездно на Министерство на науката и образованието държавният имот по ал.1 за стопанисване и управление за задоволяване на социалните и културни потребности на студентите.

С Постановление №65/1999 година за създаване на Национален студентски дом към Министерство на образованието и науката, Националният студентски дом е юридическо лице към Министерство на образованието и науката и е второстепенен разпоредител с бюджетни кредити. По силата на параграф 2 от ПЗР министърът на образованието и науката следва да предостави за управление по реда на чл.8, ал.3 от Правилника за прилагане на ЗДС сградата на пл.Народно събрание, 10, а в чл.1 е записано, че следва да се издаде Правилник за устройството и дейността на НСД. В чл.2 е записано, че Националният студентски дом организира и подпомага дейности на студентите в областта на изкуството, културата, образованието и науката; предоставя информация и съдейства на студентите за намиране на работа, за упражняване на спортни занимания, отдих и туризъм.

Видно от Заповед №РД-09/1012/14.12.1999 година /л.140/ е, че в изпълнение на параграф 2 от Постановление 65 на МС /ДВ, бр.34 от 13.04.1999 година и на основание чл.8, ал.3 от ППЗДС имотът – сграда пл.Народно събрание, 10 е предоставен на Национален студентски дом безвъзмездно за управление.

Безспорно е по делото, а и се установява от представеният акт за държавна собственост /л.137/, че имотът, предмет на договора за наем, представляващ недвижим имот с площ от 220 кв.м.-самостоятелно обособен обект на петия етаж и прилежащите към него площи на четвъртия етаж в сградата на Национален студентски дом – гр.София-откъм ул.“Аксаков“ представлява публична държавна собственост, като в акта е записано, че се стопанисва и управлява от Министерство на образованието за задоволяване социалните и културни потребности на студентите по силата на ПМС

233/04.12.1991 година.

Видно от представеното удостоверение /л.139/ е, че сградата е архитектурен паметник на културата.

Видно от представената заповед №РД-27/03.11.2017 година на Директора на национален студентски дом, с която е наредено да се проведе търг с тайно наддаване е утвърдена тръжна документация, както следва: проект на договор за наем, копие от заповедта, заявление за участие-образец, ценова оферта-образец.

Видно от представеният договор с дата 20.12.2017 година /л.13/, е, че наемодателят Национален студентски дом е предоставил на наемателя „бато“ ЕООД недвижим имот с площ от 220 кв.м.-самостоятелно обособен обект на петия етаж и прилежащите към него площи на четвъртия етаж в сградата на Национален студентски дом – гр.София-откъм ул.“Аксаков“, на осн. чл.16, ал.2 ЗДС, след проведен търг с тайно наддаване за срок от десет години, като договора влиза в сила на 01.01.2018 година, а в чл.1, ал.2 на договора е записано, че имотът ще се ползва за следната дейност-помещения за консултации и обучение и помещения за временно настаняване тип „студентски хостел“.

Видно от приемо-предавателния протокол, датиран 20.12.2017 година е, че страните са констатирали състоянието на обекта, описали са го и са достигнали до следното споразумение, че наемателят се задължава в 7-дневен последващ срок да представи официално писмено на наемодателя за одобрение строително-монтажните работи, които възнамерява да извърши с оглед подготовката и пускането на наетия обект в експлоатация, като ще извърши за своя сметка съгласуване, лицензиране и други подобни дейности с компетентните органи, когато това е необходимо.

Видно от представеното уведомление /л.19/ е, че наемателят е посочил СМР, които подлежат на извършване, с оглед възможността дружеството да ползва отдадените под наем помещения, съгласно договореното предназначение.

Видно от представеното писмо изх. № 93/29.12.2017 година директорът на Национален студентски дом е одобрил извършването на СМР,

които ще бъдат извършени с оглед подготовката и пускането на обекта в експлоатация, като е дал съгласие за извършването им, съгласно описанията, като са посочени две забележки, вместо ремонт на отоплителна инсталация да се впише демонтаж на отоплителна инсталация, а вместо товароподемна платформа да се впише асансьор/подемник от 1-ви до 5-ти етаж в междинното пространство с „Аксаков“, 11.

Видно от представеното допълнително споразумение е, че страните са се договорили наемателят да извърши за своя сметка инвестиция – построяване и пуск на асансьор/подемник, като стойността ще бъде приспадната от наемната цена.

Видно от представеното на л.44 предизвестие с дата 05.06.2018 година е, че министърът на образованието е разпоредил на директора на НСД да прекрати договора, при условията, регламентирани в чл.26 от договора, като съгласно представеното на л.164 писмо наемателят не оспорва получаването на това предизвестие и е изпратил отговор на 11.06.2018 година.

Разпореждането на министъра на образованието и науката е обективизирано в писмо /л.120/, от което е видно, че се поддържа нарушение на чл.16, ал.2 ЗДС и тъй като Националният студентски дом разполага с правомощия да отдава имота под наем, то Министерство на образованието и науката е длъжно да контролира начина, по който дружеството управлява поверената му държавна собственост.

С второ писмо /л.124/ е посочено, че прекратяването на договора, на основание чл.26 от договора е неоснователно, поради което следва да се прекрати договора, на основание чл.20 от договора. На дата 11.10.2018 година е отправено второ предизвестие за прекратяване на договора поради неизпълнение на задълженията на наемателя по чл.15 от договора, при условията на чл.20 от договора. В мотивите е записано, че преустройства по смисъла на ЗУТ се изпълняват, след като се одобрят от компетентните държавни и общински органи.

Видно от представеното писмо /л.47/ наемателят е отправил предизвестие за прекратяване на договора, като страните са извършили предаване на обекта на 11.11.2019 година.



Видно от отправеното писмо изх. №84/28.09.2018 година е, че от страна на наемодателя е потвърдено прекратяването на договора, на осн. чл.26 от договора поради важни обществени нужди.

Видовете извършени СМР са били обект на експертиза по гр.д.71595/2018 година на СРС, в производство по обезпечаване на доказателства, в която е посочено, че в последния пети етаж на сградата на Студентски дом са разположени 15 бр. ремонтирани стаи, всяка от които със самостоятелен санитарен възел, стълбище, коридор и складово помещение, както и се стопанисва част от четвъртия етаж, използвана за общо помещение за срещи, складово помещение, кухненски бокс и санитарен възел. Изцяло подновен е и входа в сградата от ул.“Аксаков“.

Съгласно представените актове обр.12 вещото лице дава заключение, че посочените в молбата СМР по позиции са извършени.

От заключението по назначената СТЕ, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено се установява, че описаните и претендирани СМР са изпълнени на място. Освен на петия и на четвъртия етаж, по стълбищната площадка, както и при входа на сградата откъм ул.“Аксаков“ са изпълнени ремонтни работи, които са описани в отделен раздел, по отделни пера, в изготвената таблица., като стойността на видовете работи е 230 755 лева без ДДС и 276 906 лева с ДДС.

В.л. по т.6 от заключението вещото лице установява, че по делото не е приложен одобрен архитектурен проект на сградата на Национален студентски дом, поради което не е възможно да се установи какво е било предназначението на помещенията, разположени в петия етаж от сградата. Представените схеми не представляват архитектурен проект – заснемане за узаконяване, съгл. чл.231б ППЗТСУ. В приложената по делото Схема са отразени 12 бр.помещения, коридор и стълбище, като е положен надпис Радио „Тангра“. По отношение на широчината на евакуационния изход от четвъртия етаж към евакуационното стълбище не е констатирано извършване на промяна на широчината на коридора, разположен на четвъртия етаж, водещ към фойето, през което се достига до евакуационното стълбище към ул.“Аксаков“. В т.4 от Класификатора за предназначение на сградите, съоръженията и на техническата инфраструктура и на самостоятелните

обекти в тях вещото лице намира, че обособените помещения могат да се причислят към обектите с посочено предназначение – „Друг вид самостоятелен обект“, с код 690.

От допълнителното заключение на вещото лице Д.Митушева е видно, че стойността на видовете работи, извършени в процесния имот, които са трайно прикрепени към същия са на стойност 136750 лева без ДДС и 164100 лева с ДДС. Към горната стойност следва да се добавят стойност на направата на нов окачен таван 1520 лева без ДДС и 1824 лева с ДДС. Сградата, в която се намира обекта е с посочено предназначение „Административна, делова сграда“, а обектът би могъл да бъде причислен с код 690.

Съдът намира, че представеният доклад за обследване на съществуващ строеж за съставяне на технически паспорт към дата януари, 2019 година единствено следва да бъде ценен като доказателство, установяващо, че към тази дата няма съставен технически паспорт, като в останалата си част има качеството на техническа експертиза, несъбрана по установения ред, както и свидетелски показания, събрани не по установения ред. По същия начин, съдът цени и представеното заключение по оценителска експертиза на Н. Н. относно състоянието на обекта. От данните по делото е видно, че е съставен технически паспорт на сградата под № 77/22.02.2019 година.

С определение от 13.08.2020 година, съдът е докладвал, че е сезиран с иск с правно основание чл.79, ал.1 ЗЗД, като е указал на ищеца, че следва да установи валидно възникнало наемно правоотношение, постигнато съгласие за извършване на ремонтни дейности и за покриване на разходите, както и стойността им.

Въззивният съд, макар и при условията на ограничен въззив продължава да е инстанция по същество, чиято дейност има за предмет

разрешаване на самия материалноправен спор с оглед постановяване на допустим съдебен акт, поради което за допустимостта на производството и постановеното решение следи служебно.

Във въззивната жалба е направено оплакване относно дадената правна квалификация на иска като въззивникът е посочил, че решението е недопустимо поради произнасяне по непредявен иск.

Съдебната практика, обективирана в ППВС № 6/21.02.1979 г., както и решение № 398/25.05.2010 г. по гр. д. № 738/2009 г. на ВКС, ГК, IV г. о., решение № 673/29.09.2009 г. по гр. д. № 2868/2008 г. на ВКС, ГК, III г. о., решение № 51/7.04.2009 г. по т. д. № 623/2008 г. на ВКС, ТК, II т. о., решение № 176/3.11.2010 г. по т. д. № 118/2010 г. на ВКС, ТК, II т. о., решение № 186/26.11.2010 г. по т. д. № 417/2009 г. на ВКС, ТК и други, съдебни актове, постановени по реда на чл. 290 ГПК, е в смисъл, че ищецът е длъжен в исковата молба да посочи фактическите обстоятелства, на които се основава иска и които позволяват да се индивидуализира твърдяното от него субективно право или правоотношение, чиято защита претендира, а задължение на съда е да определи правното основание на иска въз основа на изложените в исковата молба фактически основания и петитум.

Предметът на делото се въвежда от ищеца, въз основа на фактическите обстоятелства, а те видно от изложеното в исковата молба са, че между страните е съществувало облигационно правоотношение по договор за наем за срок от 10 години, което е било прекратено едностранно от наемодателя.

Съгласно уговореното в договора за наем наемодателят при подписването на наемния договор е поел задължението да предостави на наемателя част от държавен недвижим имот, съгласно приемо-предавателен протокол, като е поел задължението имотът да се ползва за помещения за консултации и обучения и помещения за временно настаняване тип „студентски хостел“.

От представения по делото приемо-предавателен протокол от 20.12.2017 година е видно, че страните са констатирали, че към момента на предаване на имота за ползване имотът се е намирал в общо лошо състояние, правещо го негоден за използване изобщо, а и на уговореното между страните

предназначение. Страните са се споразумели в протокола, че наемателят следва да представи за одобрение строително-монтажните работи, които възнамерява да извърши, като за своя сметка ще извърши съгласуването с компетентните органи. Наемателят е предоставил за одобрение списък на строително-монтажните работи, които следва да се извършат, като наемодателят ги е одобрил с писмо изх.93/29.12.2017 година.

За да се приеме, че правната квалификация на предявения иск е чл.59 ЗЗД, в твърденията в исковата молба, ищецът е следвало да посочи факти, които се субсумират в правната хипотеза на чл.59 ЗЗД. В тази връзка съдът съобразява решение 107/08.10.2015 година, постановено по т.д.2226/2014 година по описа на ВКС, ТК, I I т.о., в което е даден отговор, че разграничението което се налага съобразно установената трайна съдебна практика ТР 85/02.12.1968 година на ВС, ОСГК и постановените от ВКС, на осн. чл.290 ГПК –Р№34/02.04.2009 година по т.д.683/2008 година на II т.о.; Р№223/30.01.2015 година по гр.д.3907/2013 година на I т.о.; Р№733/12.11.2010 година по гр.д.1274/2009 година на IV гр.о., която е в смисъл, че чл.59 ЗЗД се прилага, когато не е налице друг ред за възмездяване на държателя за извършени подобрения в чужд имот. Ако подобренията са извършени по силата на клаузи в договора за наем отношенията ще се уредят съобразно договора.

При постановяване на съдебното решение и правната квалификация на иска, извършена от първоинстанционният съд, същият, като е приел наличието на валидно облигационно правоотношение между страните по договора за наем е приел, че се касае за приложение на разпоредбата на чл.14 от договора за наем. Същата касае направените от страна на наемателя разходи за основни и текущи ремонти, оборудване и обзавеждане на обекта по време на ползването на имота и обичайната му употреба. Тази клауза е тълкувана неправилно, без да са съобразени законоустановените в чл.20 ЗЗД критерии при тълкуване на договорите. Извършените от наемателя СМР не може да се квалифицират като ремонти, уговорени в чл.14 на договора, което препятства извода, че те са в тежест на наемателя - държател на имота за срока, през който е налице облигационна обвързаност между страните и затова е неприложима разпоредбата на чл. 231, ал. 1 ЗЗД, нито са налице повреди, които да са се появили през време на ползването на имота от

наемателя, за които би била приложима ал. 2 на чл. 231 ЗЗД.

Извършвайки тези разходи ищецът всъщност е изпълнил задължението на наемодателя да предаде наетата вещ в надлежно състояние, отговарящо на предвиденото ползване. Задължението на наемодателя освен, че произтича от разпоредбата на чл.230, ал.1 ЗЗД е възпроизведено и в договорната клауза на чл.1 от договора, като видно от клаузите на приемо-предавателния протокол страните признават неизпълнението на това задължение.

Съгласно Правилника за устройството и дейността на НСД същият се управлява от директор, поради което отправеното волеизявление е направено от компетентния орган.

Представеният по делото приемо-предавателен протокол съставлява частен свидетелстващ документ, изходящ от страната и удостоверяващ неизгоден за страната факт, поради което представлява доказателствено средство, установяващо факта, че имотът не е бил в състояние да бъде ползван, съгласно уговореното в договора предназначение.

Горното се установява и от свидетелските показания, които ценени в тяхната съвкупност установяват, че са налице течове от покрива, електрическата инсталация е била стара и е следвало да бъде подменена, липсвало заземяване, а и вследствие на течовете са били нанесени щети. Състоянието на дограмата е лошо, липсвали прозорци, ВиК инсталацията била за подмяна, настилките били стари, водоснабден бил само четвъртият етаж, а петият бил без санитарни помещения, между четвъртия и петия етаж липсвало стълбището.

Съгласно даденото разрешение с решение 81 от 18.07.2013 година по т.д.143/2012 година на ВКС, I I т.о. когато страните по наемното правоотношение са уговорили наемодателят да предаде вещта в състояние, което отговаря на целта, за която е наета, но не е изпълнил задължението си и наемателят е направил разходи за привеждане на вещта в състояние, годно за ползване наемателят има право да претендира обезщетение в размер на направените разходи, на осн. чл.230, ал.2 ЗЗД.

С оглед диспозитивното начало в гражданския процес, съдът е длъжен да даде защита на накърненото материално право само в рамките и по начина,

поискани от ищеца. Действително, съдът не е обвързан с дадената от ищеца квалификация, но следва да квалифицира предявения иск въз основа на изложените фактически основания и петитум, които, в конкретния случай, видно от обстоятелствената част и петитума на исковата молба сочат на иск с правно основание чл. 230, ал. 2 от ЗЗД. Следва да се има предвид, че неправилната правна квалификация има за правна последица постановяване на незаконосъобразен съдебен акт, а не на недопустим такъв. В този смисъл е и константната съдебна практика, съобразно Решение № 581 от 23.07.2008 г. на ВКС, ТК, II ТО, постановено по т. д. № 196/2008 г., Решение № 134/08.05.2009 г. на ВКС, IV ГО, постановено по гр. д. № 185/2008 г., Решение № 643/09.10.2008 г. на ВКС, ТК, II ТО, постановено по т. д. № 330/2008 г., както и Решение № 701/22.10.2010 г. на ВКС, ТК, IV ТО, постановено по гр. д. № 219/2010 г. Доколкото елементите от фактическия състав са същите не се налага и провеждането на нов доклад или указания за ангажиране на нови доказателства.

Съдът намира за неоснователно възражението на ответника, че договорът е сключен, в нарушение на чл.16, ал.2 ЗДС.

Съгласно разпоредбата на чл. 16, ал.2 от ЗДС отделни имоти или части от имоти - публична държавна собственост могат да се отдават под наем по реда на чл. 19, ал.1 от същия закон за срок до 10 години при условие, че се използват съобразно предназначението им и не се възпрепятства осъществяването на дейностите, за които са предоставени за управление, като изрично съгласно нормата на чл. 16, ал.7 от ЗДС отдадените под наем имоти - държавна собственост не могат да се ползват извън предназначението им.

Тъй като договорът е сключен, въз основа на тръжна процедура, въз основа на чл.13, ал.2 и 5, чл.43 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, при наличието на влязла в сила заповед за определяне на спечелил търга, страната не може да релевира възражения относно законосъобразността на проведената процедура, тъй като влязлата в сила заповед има характера на индивидуален административен акт и всички възражения относно неговата законосъобразност не могат да бъдат предмет на проверка. В проведената тръжна процедура ищецът е посочил в своята оферта, че възнамерява да осъществява дейност „студентски хостел“, поради

което при определяне съответствието на обявата за търг и неговата оферта възложителят е извършил проверка за съответствие, която е приключила със заповедта за определянето му за спечелил търга и не може да бъде предмет на инцидентен съдебен контрол.

Инцидентен съдебен контрол, при липса на проведено административно производство съдът може да осъществи единствено относно нищожността на заповедта, с която ищецът е определен за наемател. Тази заповед липсва по делото, за да се прецени дали са налице основанията за нищожност, а именно същата да не е издадена от компетентен орган или пороците и да са толкова съществени, че да обуславят нищожността и. Такива твърдения не са наведени от страната. Същата твърди, че нарушението се обуславя от промяна на предназначението, за което имотът е предоставен за управление. Следва да се отбележи, че по смисъла на чл.16, ал.2 ЗДС понятието „предназначение“, което се влага не съвпада с даденото в ЗУТ, а се има предвид предназначението, за което имотът е предоставен на ведомството. В процесния случай това се установява от постановление №233 от 04.12.1991 година, в което е посочено, че имотът се предоставя безвъзмездно на Министерство на науката и образованието за стопанисване и управление за задоволяване на социалните и културни потребности на студентите.

Посоченото предназначение на имота е в съответствие с предмета на договора за наем, тъй като помещения за консултации и обучение и помещения за временно настаняване тип „студентски хостел са насочени към задоволяване на социалните и културни потребности на студентите. Не може да се приеме, че предмета на договора за наем се различава и от посоченото в обявата за търг, тъй като предназначението там не е изчерпателно.

Гореизложеното обуславя извод за валидност на облигационното правоотношение.

Съгласно изразеното споразумение между страните в приемо-предавателния протокол от 20.12.2017 наемателя да извърши разходи, с които да изпълни задължението на наемодателя да предаде наетата вещ в надлежно състояние, отговарящо на предвиденото ползване, подписано след договора за наем съдът намира, че са налице предпоставките за ангажиране отговорността на наемодателя за заплащане на обезщетение за направените

разходи /в този смисъл решение 120 от 01.07.2009 година на ВКС по т.д.21/2009 година, II т.о./.

Не може да се приеме твърдението, че наемната цена, определена с търга е занижена и съобразена със задължението на наемателя да направи разходи за своя сметка, тъй като това следва да стане въз основа на изрично уговорена клауза в тръжната документация, а такава липсва.

Представеното споразумение за намаляване на цената касае само съоръжението асансьор и е в потвърждение на направения по-горе извод, тъй като съгласно чл.230, ал.2 ЗЗД доколкото са налице доказателства, установяващи, че вещите са предадени в състояние, неотговарящо на целта на договора пред наемателя са съществували възможностите да иска поправянето на вещта или съразмерно намаляване на цената или разваляне на договора. Разпоредбата на чл.230, ал.2 ЗЗД включва и възможността за претендиране на обезщетение в размер на направените разходи, като предпоставките за ангажиране отговорността на наемодателя са налице.

Неоснователно е възражението на ответника за липса на разрешение за промяна на предназначението, тъй като се установява по делото, видно от извършеното от него признание, че е съставен технически паспорт на сградата под № 77/22.02.2019 година, а договорът за наем е прекратен с изявление на наемодателя на 05.06.2018 година.

Основен принцип в облигационното право е изпълнение на поетото по договора задължение и постигане на целите, които страните са преследвали със сключването му. От кредитора обикновено не се изисква насрещно поведение, но когато кредиторът е могъл да избегне вредите или да ги ограничи полагайки грижите на добър стопанин отговорност на длъжника, съгласно чл.83, ал.2 ЗЗД не възниква. Изискването за снабдяване с необходимите документи е обусловено от издаването на технически паспорт на сградата, вещото лице е посочило в своето заключение, че по делото не е приложен одобрен архитектурен проект на сградата на Национален студентски дом, поради което не е възможно да се установи какво е било предназначението на помещенията, разположени в петия етаж от сградата. Представените схеми не представляват архитектурен проект – заснемане за узаконяване, съгл. чл.231б ППЗТСУ. В приложената по делото Схема са



отразени 12 бр.помещения, коридор и стълбище, като е положен надпис Радио „Тангра“. По отношение на широчината на евакуационния изход от четвъртия етаж към евакуационното стълбище не е констатирано извършване на промяна на широчината на коридора, разположен на четвъртия етаж, водещ към фойето, през което се достига до евакуационното стълбище към ул.“Аксаков“. Техническият паспорт на сградата е съществено условие за издаването на разрешение за промяна на предназначението, поради което и ползуването на имота може да бъде осъществено след неговото издаване. Задължението за издаване на технически паспорт на сградата е на собственика, респективно на ведомството, на което имотът е предоставен за управление.

Отделно от горното по делото се установява, че е отправено предизвестие за прекратяване на договора още към 05.06.2018 година, поради което за наемателя след тази дата е било обективно невъзможно да изпълнява.

Следва да се направи разграничение между разходи и извършени подобрения в имот. При претендиране на стойността на подобрения в имот срещу собственика на имота възразението, което собственика може да направи, че няма да ползува подобренията, както и, че се заплащат само трайно прикрепените към имота изхожда от правилата на неоснователното обогатяване, тъй като обезщетението се дължи на извън договорно основание.

В процесния случай разходите се претендират на договорно основание и доколкото от заключенията на вещите лица се установява тяхното извършване, искът следва да бъде уважен до размера, определен от вещото лице, а именно сумата от 276906,44 лева, но тъй като искът е предявен за размера от 251282,50 лева същият следва да бъде уважен изцяло.

Обезщетението е дължимо от датата на подаване на исковата молба, на осн.чл.84, ал.2 ЗЗД, тъй като няма определен ден за изпълнение длъжникът изпада в забава, след като бъде поканен от кредитора.

Поради несъвпадане на правните изводи на двете инстанции решението на първоинстанционния съд следва да бъде отменено, а вместо него постановено друго, с което искът бъде уважен.

На осн.чл.78, ал.1 ГПК ответникът Национален студентски дом следва да бъде осъден да заплати сумата от 17025,65 лева за въззивното производство, както и сумата от 22131,30 лева за първоинстанционното производство или общо сумата от 39156,95 лева.

Воден от горното, съдът

## **РЕШИ:**

ОТМЕНЯ решение № 260585/18.12.2020 г. по т.д.№ 241/2020 г. по описа на СГС, ТО, VI-16 състав, с което е отхвърлен предявеният от „БАТО“ ЕООД иск против НАЦИОНАЛЕН СТУДЕНТСКИ ДОМ, със седалище гр.София, с правно основание чл.79, ал.1, предл.1 ЗЗД вр. с чл.14 от договор за наем от 20.12.2017 година за заплащане на сумата от 251282,50 лева, представляваща стойност на извършени СМР в предоставения имот и е осъдено „БАТО“ ЕООД да заплати сумата от 12 556 лева, разноски, като вместо него ПОСТАНОВЯВА

ОСЪЖДА НАЦИОНАЛЕН СТУДЕНТСКИ ДОМ, БУЛСТАТ:130176603, със седалище и адрес на управление: гр.София 1000, пл.“Народно събрание“, 10 да заплати на „БАТО“ ЕООД, ЕИК-203499254, със седалище и адрес на управление: гр.София, 1421, район Лозенец, ул.“Милин камък“, 32, представлявано от А. Н. С.-Т., съдебен адрес: гр.\*\*\*, бул.“\*\*\*\*“, 40, ет.5, ап.17, адв.дружество „Т. и Т.“ сумата от 251282,50 лева, представляващи стойност на извършени СМР в недвижим имот с площ от 220 кв.м.-самостоятелно обособен обект на петия етаж и прилежащите към него площи на четвъртия етаж в сградата на Национален студентски дом – гр.София-откъм ул.“Аксаков“ по договор за наем от 20.12.2017 година, на осн. чл.230, ал.2 ЗЗД, ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на исковата молба – 03.02.2020 година до окончателното изплащане на задължението, както и сумата от 39156,95 лв./тридесет и девет хиляди сто петдесет и шест лева и деветдесет и пет стотинки/, разноски, на осн. чл.78, ал.1 ГПК.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен касационен съд в 1-месечен срок от получаване на съобщението до страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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