

РЕШЕНИЕ

№ 6614

гр. София, 21.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-30 СЪСТАВ, в публично заседание на петнадесети декември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Валерия Банкова

при участието на секретаря Диана Ст. Борисова
като разгледа докладваното от Валерия Банкова Гражданско дело № 20231100104311 по описа за 2023 година

Ищецът поддържа, че на 30.12.2020 г. е сключил с ответниците Договор за опция за покупко-продажба на недвижими имоти, по силата на който е предоставил на последните за ползване срещу заплащане и впоследствие за изкупуване следния свой недвижим имот: Апартамент, находящ се, съгласно документ за собственост, в гр. София, р-н „Средец“, бул. ****, /стар адрес: бул. ****, на IV /четвърти/ надпартерен етаж, с площ от 148 /сто четиридесет и осем/ кв.м., заедно с Мазе, с площ от 8 /осем/ кв.м., заедно с Таванска стая, който апартамент, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София представлява Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.107.6.1.7, с адрес на имота: гр. София, район „Средец“, бул. ****, апартамент № 9, с прилежащи части: Избено помещение, 2 /две/ тавански стаи.

По силата на инкорпорираното в горесцитирания договор наемно правоотношение между М. И. в качеството на наемодател и ответниците в качеството им на наематели, (съгласно чл. 7), ответниците е следвало да заплащат наемна цена за ползване на имота, както и всички разходи, свързани с ползването, в това число данък сгради и такса битови отпадъци. Договорът е прекратен на 18.09.2021 г. поради изтичане на срока му, както и поради неупражняване от страна на ответниците на правото им да изкупят имота. Съгласно текста на Договора, ответниците е следвало да върнат на ищеца държането на имота в 3-дневен срок от прекратяването му, но това било сторено. Ответниците продължили да ползват имота и след изтичането срока на договора, въпреки че били поканени да го освободят. С нотариална покана на нотариус И.Ж., рег. № 701 от НК, връчена на ответниците на 23.01.2023 г., ищецът е уведомил същите, че прекратява действието на договора в едномесечен срок, считано от датата на получаване на нотариалната покана,

като в същия срок ги кани да освободят гореописания имот и му предадат владението върху същия. Въпреки получаването на нотариалната покана и прекратяването на договора, ответниците не са освободили имота и не са предали държането на същия, който към настоящия момент задържа без правно основание, с оглед което ищецът иска те да бъдат осъдени да му предадат държането на имота. Претендира разноски.

В рамките на преклузивния срок ответниците подават писмен отговор, с който оспорват изцяло предявения иск. Излагат, че оспорват наличието на наемно правоотношение с ищеца, поради което разпоредбата на чл.233 от ЗЗД изобщо е неприложима. Действителните отношения между страните са следните:

На 26.01.2017 г. ищите са сключили договор за заем в размер на 147 000 лв. с небанкова финансова институция - "Б.П." ООД, който обезпечили първоначално с ипотека, а след това с продажбата на процесния апартамент с н.а. №99/05.07.2018 г. Няколко месеца по-късно, също в обезпечение на този заем, прехвърлили и втори имот - апартамент в Благоевград - с н.а. №156 от 30.12.2020 г. От своя страна кредиторът "Б.П." ООД прехвърлил процесния апартамент в София на бул."Евлоги Гев" с н.а. № 177/18.12.2020 г. на ищеца М. И., който бил напълно наясно с горните взаимоотношения. В действителност ищецът никога не е виждал и влизал в апартамента. Поддържат, че горепосочената покупко-продажба, извършена с н.а. № 177/18.12.2020 г., е нищожна на осн. чл.152, вр. с чл.26 от ЗЗД. Това било видно от договори за финансов лизинг с „Б.П.“ ООД от 07.06.2019 г. и договор за обратното изкупуване на апартамента от 17.09.2020 г. В тези договори се съдържали уговорки, че при коректно и в срок издължаване на заетата сума и съответните надбавки, заемодателят се задължава да върне обратно собствеността на имотите. Индиция в тази насока бил и фактът, че ответниците никога не са предавали владението/държанието на процесния имот, а напротив - останали в апартамента, където живеят и досега го ползват и обитават безпрепятствено и необезпокоявано. Считат, че всичко това разкрива действителната воля на страните - не за продажба, а за обезпечаване на заема, поради което сделките, от които ищецът черпи правата си, са нищожни, доколкото трайната съдебна практика приема, че съглашенията в нарушение на чл. 152 ЗЗД, както и продажбите с уговорка за обратно изкупуване по чл. 209 ЗЗД, са нищожни поради противоречието им със закона /арг. от чл. чл.26, ал.1 ЗЗД/. С тези сделки се прехвърля собственост, но не с цел да се постигнат последиците на прехвърлителната сделка, а с цел да се обезпечи кредитора. Затова се приема, че с тези съглашения се заобикаля забраната за предварително уговаряне на начин да се удовлетвори кредитора, различен от този предвиден в закона. Извън горното, оспорват представения с исковата молба договор за опция за покупко-продажба, като неавтентичен с твърдението, че положеният от името на ищеца подпис, не е положен от него.

Софийският градски съд, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, приема от **фактическа и правна страна** следното:

Ищецът претендира опразването на апартамент, който твърди да е отдал под наем на ответниците по силата на Договор за опция за покупко-продажба на недвижими имоти от 30.12.2020 г.

Ответниците оспорват наличието на наемно правоотношение с ответника на две основания:

1. Договорът, от който ищецът извежда правата си, не е подписан от него. Документът е неистински;

2. Ищецът не е собственик на процесния апартамент, т.к. сделката, от която черпи правата си, сключена с н.а. № 177/18.12.2020 г., е нищожна на осн. чл.152, вр. с чл.26 от ЗЗД, както нищожна на същото основание е и предшестващата я сделка, от която праводателят на ищеца „Б.П.“ ООД черпи правата си – тъй като същата е сключена с ответниците в нарушение на нормите на чл.26 и 152 от ЗЗД. По същество, тези твърдения на ответниците се извеждат от оспорването на правото на собственост на ищеца, като произтичащо от нищожна сделка и разбирането, че ако поредицата от сделки, чрез които е било прехвърляно правото на собственост на процесния недвижим имот, са нищожни, то същото все още принадлежи на първоначалните му титуляри – ответниците.

Производството по настоящото дело е по реда на Глава 25 от ГПК – „Бързо производство“. Съгласно изричната разпоредба на чл.314, ал.3 от ГПК, в производството за опразване на наети помещения са недопустими възражения за собственост. Активната материалноправна легитимация по иска с правно осн. чл. 233 ЗЗД изисква ищецът да е наемодател по наемно правоотношение с предмет спорния имот. Без значение е дали наемодателят-ищец, в този случай, е и собственик на вещта, защото той търси защита не на правото на собственост, а изпълнение по наемно правоотношение. Възражения, че ответниците са собственици на същия имот, изведени от твърдението, че сделката, по силата на която са прехвърлили правото си на собственост на същия имот, е нищожна, също са недопустими по силата на изрична правна норма. Същите могат да се разгледат в друго производство между страните, но не и в рамките на настоящото, което е бързо производство за опразване на наето помещение и предметът му е ограничен. Разглеждането на спора за собственост, които изглежда съществува между страните, не може да бъде предмет на бързото производство по чл. 310, т. 2 от ГПК. Евентуалната собственост на ответниците върху имота, респ. нищожността на придобивното основание на ищеца, следва да бъдат доказани и защитени в предвидените в закона производства за защита на право на собственост, но не могат да бъдат разглеждани в рамките на настоящото производство. Горното е указано на страните в определението на съда от 27.09.2023г. на осн. чл.312, ал.1 от ГПК.

Установява се от приложените по делото писмени доказателства, че на 30.12.2020г. между страните е сключен Договор за опция за покупко-продажба на недвижими имоти. По силата на този договор ищецът е предоставил на ответниците за ползване и с възможност за закупуване подробно описания в исковата молба недвижим имот – апартамент №9 в гр. София, бул. ****, както и апартамент в гр. Благоевград. Съгласно условията на договора, същият се сключва за срок от 10 месеца, считано от 18.12.2020г. – или до 18.09.2021г. Уговорената наемна цена възлиза на 1 589 евро, платима до 6-то число на текущия месец по посочена в договора банкова сметка. Уговорена е възможност ответниците да откупят имотите на цена, определена съгласно условията на чл.17 от договора, като в тази му част

договорът има характера на предварителен договор по чл.19 от ЗЗД. При неупражняване на опцията за изкупуване, договорът се прекратява с изтичането на уговорения срок.

По делото е изслушано заключението на съдебно-графологична експертиза, което е компетентно изготвено и неоспорено от страните, поради което съдът го кредитира изцяло. От същото се установява с категоричност, че положеният подпис в представения по делото договор, от който ищецът извежда правата си, е положен именно от ищеца. Документът е истински, а оспорването му по реда на чл.193 от ГПК, направено от ответниците, е неуспешно. Ето защо, съдът приема за установено от фактическа страна, че между страните е подписан процесният договор от 30.12.2020г., по силата на който между тях е възникнало наемно правоотношение във връзка с ползването на апартамент №9 в гр. София, бул. ****. Предвид предмета на договора, а именно – предоставяне на ответниците ползването на имот, посочен в договора като собствен на ищеца, срещу задължението за ежемесечно заплащане на цена за ползването, налага се извод, че същият е породил между страните именно правоотношенията, характерни за договора за наем. Без правно значение за този извод е обстоятелството, че договорът може да е породил и други правоотношения, предвид придаденото му значение на предварителен договор за покупко - продажба при използването на опцията за изкупуване и фактът, че страните са наричани „продавач“ и „купувач“. От значение е наличието на уговорки за предоставяне на посочения имот за временно ползване срещу заплащането на определена цена, което именно е съдържанието на наемното правоотношение.

Договорът е прекратен на 18.09.2021г. поради изтичане на срока, поради което ангажираните от ответниците доказателства за плащане на уговорения наем и след датата на прекратяване на договора, са неотносими. Съгласно уговореното в чл.21 от Договора ответниците са длъжни да върнат на ищеца държането на имота в 3-дневен срок след прекратяването на договора, освен ако са упражнили правото си на изкупуване – за което по делото липсват както твърдения, така и доказателства.

Ответниците не са изпълнили задължението си за връщане на вещта, по който факт страните не спорят. Ето защо, предявеният иск с пр. осн.чл.233, ал.1 от ЗЗД за предаване държането на наетото помещение от наемателя на наемодателя е основателен и следва да бъде уважен.

Ангажираните от ответната страна писмени доказателства във връзка с наведените от тях възражения за нищожност на придобивното основание на ищеца на осн. чл.152, вр. с чл.26 от ЗЗД, не следва да бъдат обсъждани в това производство като неотносими, поради недопустимостта на наведеното възражение на осн. чл. чл.314, ал.3 от ГПК.

По разноските:

При този изход на спора, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК ответниците следва да бъдат осъдени да заплатят на ищеца сторените по делото разноски. Съгласно доказателствата по делото и представения списък по чл.80 от ГПК, същите възлизат на сумата от 1 492 лв. държавна такса и 1 500 лв. адвокатско възнаграждение или общо 2 992 лв. Възражението на ответниците за прекомерност на заплатения адвокатски хонорар съдът намира за

неоснователно, доколкото същият е в размер под минималния, изчислен по реда на НМРАВ.

По искането за допускане на предварително изпълнение:

Съгласно чл. 242, ал. 2, т. 3 ГПК съдът може да допусне по искане на ищеца предварително изпълнение на решението, когато от закъснението на изпълнението може да последват значителни и непоправими вреди за ищеца или самото изпълнение би станало невъзможно или значително би се затруднило. От значение за основателността на искането е наличието на значителност на вредите от закъснението на изпълнението, която се определя от техния размер, както и непоправимостта им, свързана с необратимия им характер.

Настоящият съдебен състав намира, че от ангажираните по делото доказателства извод за наличието на посочените предпоставки не може да бъде направен.

В хипотезата на чл. 242, ал. 2, т. 3 от ГПК изискването от процесуалния закон е от закъснение на изпълнението да последват значителни и непоправими вреди на ищеца или самото изпълнение да би станало невъзможно, или значително затруднено. Конкретни факти и доказателства за невъзможност, съответно - значителни затруднения за самото изпълнение, не се ангажират. Заявените вреди от закъснението на изпълнението са свързани с невъзможността на ищеца да ползва или отдаде под наем на друго лице процесния недвижимия имот, които вреди са безспорни, но не могат да бъдат определени като непоправими, предвид възможността ищецът да търси от ответника обезщетение за продължилото без основание ползване на наетия имот. Интересът на ищеца в случая е достатъчно гарантиран - производството по делото е бързо и е разгледано от съда именно като такова.

Ето защо, съдът намира, че искането следва да бъде оставено без уважение като неоснователно.

Мотивиран от горното, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА Я. Д. М., ЕГН ***** и К. Т. С., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. София, бил. ****, ап.9 да предадат на М. И. И., ЕГН ***** от гр. София, ж.к. „****“, на осн. чл.233, ал.1 от ЗЗД, държането на следния недвижим имот: Апартамент, находящ се, съгласно документ за собственост, в гр. София, р-н „Средец“, бул. ****, /стар адрес: бул.****, на IV /четвърти/ надпартерен етаж, с площ от 148 /сто четиридесет и осем/ кв.м., заедно с Мазе, с площ от 8 /осем/ кв.м., заедно с Таванска стая, който апартамент, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София представлява Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.107.6.1.7, с адрес на имота: гр. София, район „Средец“, бул. ****, апартамент № 9, с прилежащи части: Избено помещение, 2 /две/ тавански стаи.

ОСЪЖДА Я. Д. М., ЕГН ***** и К. Т. С., ЕГН *****, двамата с адрес: гр. София, бил. ****, ап.9 да заплатят на М. И. И., ЕГН

***** от гр. София, ж.к. „**** сумата от 2 992 лв. – разноси по делото.

ОТХВЪРЛЯ искането на М. И. И., ЕГН ***** за допускане на предварително изпълнение на решението по чл. 242, ал. 2, т. 3 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски апелативен съд в двуседмичен срок от 21.12.2023г.

РЕШЕНИЕТО в частта му, с която е отхвърлено искането за допускане на предварително изпълнение, в която част има характер на определение, подлежи на обжалване с частна жалба от ищеца в едноседмичен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски градски съд: _____