

РЕШЕНИЕ

№ 1155

гр. София, 08.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ГО I-19 СЪСТАВ, в публично заседание на шести февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Невена Чеуз

при участието на секретаря Снежана Ат. Апостолова
като разгледа докладваното от Невена Чеуз Гражданско дело №
20211100113486 по описа за 2021 година

Предявени субективно съединени искове с правно основание чл.59 ал.1 от ЗЗД.

Ищците И. Л. З.а – М. и Б. Л. З., чрез процесуален представител адв. С. С. излагат в исковата си молба, че са съсобственици с по 1/8 идеална част на недвижим имот, находящ се в гр. София, ул. ****, с предназначение на обекта: за търговска дейност и площ от 260 кв.м., ведно с прилежащи избени помещения с площ съответно от 100 кв.м. и 15 кв.м. и съответните идеални части от общите части на сградата. Изложени в исковата молба са твърдения, че са били, заедно с останалите съсобственици, в договорни отношения с ответното дружество по повод сключен договор за наем на имота от 2002 г., който впоследствие бил прекратен. Впоследствие останалата част от съсобствениците сключили нов договор за наем за техните идеални части, но ответникът продължил да ползва същия изцяло като го преотдал последователно на трети за спора юридически лица. Твърди се в исковата молба, че след прекратяване на договора за наем от 2002 г., ищците не са в договорни правоотношения с ответника, който ползвал без основание и техните идеални части от имота, поради което считат, че същият им дължи

заплащане на обезщетение за ползите, от които са били лишени. Изложени са твърдения, че в периода месец ноември 2016 г. – месец октомври 2021 г. ответното дружество заплатило на всеки един от ищите сума от по 14 991 лв. обезщетение като са наведени твърдения, че дължимото такова възлиза на сума от по 43 758, 38 лв. Поради което е мотивиран правен интерес от исовете и са сезирали съда с искане да осъди ответника да плати на всеки един от двамата сума от по 28 767, 38 лв., явяваща се разлика между заплатеното обезщетение и реално дължимото такова. Претендират се и сторените съдебни разноски в производството.

Ответникът „К.Ф.А.“ ЕООД, редовно уведомен, оспорва исовете чрез процесуален представител като навежда доводи за тяхната неоснователност в писмен отговор, депозиран в срока по чл. 131 от ГПК. Претендират се разноски.

Исовете се поддържат в открито съдебно заседание от адв. С. С..

Възраженията на ответника се поддържат в открито съдебно заседание от адв. С. В..

Съдът, след като взе предвид становищата и доводите на страните, и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 и ал.3 от ГПК, приема за установено от **фактическа и правна страна** следното:

Ищите по делото се легитимират като съсобственици на процесния по делото недвижим имот на основание наследствено правоприемство и реституция като за това обстоятелство са заповед РД -57-440/12.02.1993 г. на СГО.

Квотите в съсобствеността на процесния имот са установени с влязло в сила съдебно решение по делба на СРС, постановено по гр.д. 53 159/2011 г., чиято сила на присъдено нещо следва да бъде зачетена от настоящия съдебен състав. Съобразно соченото решение, ищите в настоящото производство притежават по 4/32 идеални части от процесния имот, които идеални части са равни на по 1/8 идеална част от имота за всеки от двамата ищици.

При тези доказателства по делото настоящият съдебен състав приема, че ищите са съсобственици на процесния имот на сочените от тях годни придобивни основания, при заявените в исковата молба квоти в съсобствеността.

Страните не спорят, че за процесния период процесният имот е бил във владение на ответника.

При ангажираните от страните доказателства, настоящият съдебен състав намира, че по делото се установява наличие на правно основание за това до размера на 2/8 идеални части от имота, собствени за ишците по делото.

Видно от представения по делото договор за наем от 05.03.2008 г. същият е сключен от съсобствениците на имота, притежаващи 5/8 идеални части от съсобствеността. Ишците не са страна по същия.

В писмения отговор са наведени възражения, че договорът обвързва и неучаствалите съсобственици с оглед нормата на чл. 32 ал.1 от ЗС. Съгласно сочената разпоредба управлението и ползването на общата вещ се извършва по правило по решение, взето от съсобствениците, които имат повече от половината от общата вещ, на което съответства задължението на малцинството да се съобрази с това решение и да не може да го променя (извън хипотезата на чл. 32 ал.2 от ЗС/. Съсобствениците, които притежават повече от половината от общата вещ могат да вземат решение за отдаването ѝ под наем и същото ще обвърже всички съсобственици, каквато е хипотезата и в настоящия спор. Имууществените отношения в подобна хипотеза се уреждат между съсобствениците, а не между наемателя и неучаствалия в сделката съсобственик по арг. на чл. 31 ал.2 от ЗС . Той, поради обвързаността си в облигационното отношение, има право на ползите, но търпи и ограниченията във връзка с изпълнението на договора с оглед чл. 30 ал.3 от ЗС . Следва да се има предвид и обстоятелството, че съсобствениците, които притежават повече от половината от общата вещ, макар и да могат да сключат наемен договор с трето на съсобствеността лице, обвързващ всички съсобственици, не могат да сключват договор за наем за повече от три години с оглед нормата на чл. 229 ал.2 от ЗЗД, установяваща действията на обикновено управление. В настоящата хипотеза, договорът от 2008 г. е сключен за за период от 6 години / до 05.03.2014 г. – чл. 4 от договора/, поради което ще бъде противопоставим на ишците след сочения тригодишен срок само в хипотезата на чл. 236 ал.1 от ЗЗД / в този смисъл решение 179/23.07.2015 г. по гр.д. 3104/2014 г. на Четвърто ГО на ВКС/ т.е. продължаването на договора да стане със знанието и без противопоставяне на страната. Няма данни по делото

след 05.03.2014 г. ищите да са се противопоставили на сключения на 05.03.2008 г. договор. Напротив видно от твърденията в исковата молба същите са получавали ежемесечни платежи от ответника по повод ползване на имота им от същия /именувано от тях „обезщетение“/. Това обстоятелство се потвърждава и от приложените от ответното дружество счетоводни документи – потвърждение за плащане с посочени основания във всяко едно от тях „наем на магазин“.

При тези данни по делото настоящият съдебен състав възприема получаването на ежемесечните парични суми, пропорционални на идеалната част от правото на собственост на съответния съсобственик в общата вещ, и невъзстановяването на тези суми на платеща като конклюдентно съгласие, както от страна на получателя, съсобственик на вещта в качеството му на наемодател, така и на заплатилия съответната парична сума в качеството му на наемател, за наличието на облигационно отношение, изразяващо се в договор за наем между тези страни. Това е така, защото от съдържанието на посочените действия може да се заключи за наличието на съвпадащи волеизявления по един от съществения елементи на договора за наем – цената / в този смисъл решение 14/25.02.2020 г. по гр.д. 2458/2019 г. на Първо ГО на ВКС/.

При наличие на валидни договорни отношения между страните по спора института на неоснователното обогатяване е неприложим.

Основанието на иска, обосновано с уговорена наемна цена по договори за пренаемане, сключени между ответника с трети за спора лица не може да се възприеме от състава на съда с оглед нормата на чл. 21 ал.1 от ЗЗД респ. правото предоставено на ответника да преотдава имота на трети лица, съобразно чл. 24 от договора, сключен на 05.03.2008 г.

Поради което заявените иски като неоснователни подлежат на отхвърляне.

При този изход на спора и на основание чл. 78 ал.3 от ГПК на ответника се следват разноси в размер на 3 155 лв., съобразно списъка по чл. 80 от ГПК, дължими от ищите по равно т.е. по 1577, 50 лв. от всеки един от двамата.

Водим от горното, СГС, I -19 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от И. Л. З.А – М., ЕГН ***** и Б. Л. З., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: г. София, ул. „****“, офис 10 – адв. С. С. искове с правно основание чл. 59 от ЗЗД срещу „К.Ф.А.“ ЕООД, ЕИК ****, със съдебен адрес: гр. София, ул. **** – адв. С. В. за заплащане на сумата от по 28 767, 38 лв. за всеки един от ишците – разлика между дължимото и платено обезщетение за ползване на по 1/8 идеална част от имот – търговско помещение, находящо се в гр. София, ул. **** за периода 01.11.2016 г. – 31.10.2021 г. като неоснователни.

ОСЪЖДА И. Л. З.А – М., ЕГН ***** и Б. Л. З., ЕГН *****, и двамата със съдебен адрес: г. София, ул. „****“, офис 10 – адв. С. С. за заплатят на основание чл. 78 ал.3 от ГПК на „К.Ф.А.“ ЕООД, ЕИК ****, със съдебен адрес: гр. София, ул. **** – адв. С. В. сумата от по 1 577, 50 лв. всеки един от двамата – съдебни разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред САС, в двуседмичен срок от съобщението до страните, че е изготвено.

Съдия при Софийски градски съд: _____