

РЕШЕНИЕ

№ 403

гр. Перник, 05.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ПЕРНИК, ВТОРИ ВЪЗЗИВЕН ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ, в публично заседание на осми ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: МЕТОДИ КР. ВЕЛИЧКОВ

Членове: АНТОНИЯ АТ. АТАНАСОВА-
АЛЕКСОВА
НЕДА Н. ТАБАНДЖОВА
ЗАРКОВА

при участието на секретаря ЕМИЛИЯ Г. ПАВЛОВА
като разгледа докладваното от НЕДА Н. ТАБАНДЖОВА ЗАРКОВА
Въззивно гражданско дело № 20221700500585 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл. 258 и сл. ГПК](#).

С решение № 260098/22.03.2022 г. , постановено по гр.д. № 05964/2020 г. на Районен съд – Перник, е признато за установено по отношение на Община Перник, че дължи на „Топлофикация-Перник“ сумата в размер на 2 184,40 лева, представляваща главница за доставена, ползвана, но незаплатена топлинна енергия за топлоснабден имот, представляващ апартамент – общинско жилище, находящо се в ***, за периода от 01.08.2017 г. до 30.04.2018 г. включително, ведно със законната лихва за забава върху главницата, считано от подаване на заявлението за издаване на заповед за изпълнение до окончателното й изплащане, както и на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата в размер на 181,34 лева, представляваща законна лихва за забава върху месечните задължения за периода от 09.10.2017 г. до 25.01.2019 г. На основание чл. 78, ал. 1 ГПК Община Перник е осъдена да заплати на „Топлофикация-Перник“ АД сумата от 460,55 лева разноски в исковото и 93,23 лева разноски в заповедното производство.

С решението са отхвърлени като неоснователни предявените от Община Перник срещу Р. М. Р. обратни иски за осъждането му да заплати сумата в размер на 2 184,40 лева, представляваща главница за доставена, ползвана, но незаплатена топлинна енергия за топлоснабден имот, представляващ апартамент – общинско жилище, находящо се в ***, за периода от 01.08.2017 г. до 30.04.2018 г. включително, ведно със законната лихва за забава върху главницата, считано от датата на предявяване на обратния иск до окончателното й

изплащане, както и на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата в размер на 181,34 лева, представляваща законна лихва за забава върху месечните задължения за периода от 09.10.2017 г. до 25.01.2019 г.

Постъпила е въззивна жалба от Община Перник срещу решението в частта, с която са отхвърлени предявените обратни искове срещу Р. М. Р. за сумата от 2 184,40 лева, представляваща главница за доставена, ползвана, но незаплатена топлинна енергия за топлоснабден имот, представляващ апартамент – общинско жилище, находящо се в ***, за периода от 01.08.2017 г. до 30.04.2018 г. включително, ведно със законната лихва за забава върху главницата, считано от подаване на обратния иск до окончателното ѝ изплащане, както и на основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД сумата в размер на 181,34 лева, представляваща законна лихва за забава върху месечните задължения за периода от 09.10.2017 г. до 25.01.2019 г. Счита първоинстанционното решение в обжалваната му част за неправилно, незаконосъобразно, необосновано и постановено в несъответствие със събраните по делото доказателства. На *** г. кметът на Община Перник издал заповед за изземване на общинското жилище по реда на чл. 65, ал.1 ЗОБС. Самото изземване било осъществено на *** г. Обосновава се, че наличието на настанителна заповед и липсата на приемо-предавателен протокол за предаване на владението на общинското жилище задължава съда да приложи разпоредбите на чл. 239 и чл. 232, ал. 2 ЗЗД Отправеното до съда искане е за отмяна на решението в атакуваната част и уважаване на предявените искове. Претендират се разноси.

Въззиваемата страна Р. М. Р., представлявана от особения представител адв. С. Д., в срока за отговор по чл. 263, ал.1 ГПК изразява становище за неоснователност на жалбата по изложени подробно съображения.

Решението в частта, съдържаща произнасяне по предявените първоначални искове и в отхвърлителната му част над обжалваните размери не е обжалвано и е влязло в сила.

Пернишкият окръжен съд намира при извършената по реда на чл. 269, изр. 1 ГПК служебна проверка, че обжалваното решение е валидно и допустимо – в обжалваната част.

С оглед предмета на спора, очертан от въззивната жалба, доказателствата по делото и доводите на страните, се установяват следните относими за спора факти:

Пред първоинстанционният съд е представено копие от Акт № *** г. за частна общинска собственост, от който се установява, че Община Перник е собственик на процесното жилище, находящо се в ***.

Със заповед № *** г., на Община Перник, Софийска област, на основание чл. 22, б. „б“ ЗНО, М. А. А., заедно с неговото семейство, поименно посочено, сред които и ответникът Р. М. Р. е настанен в жилище с адрес *** - с посочен срок за настаняване от три години. Въз основа на тази заповед, между наемодателя и наемателя М. Р. А. е сключен договор от *** г. за отдаване под наем на държавен недвижим имот, находящ се в ***.

Представена е заповед № *** г. на кмета на Община Перник за отмяна на сочената заповед за настаняване и прекратяване на сключения въз основа на нея договор за отдаване под наем на общинско жилище с М. Р. А., починал на *** г., чиито наследници по закон са Р. Р. и Н. Р.. Заповедта е връчена при отказ, удостоверен чрез двама свидетели. В констативен протокол от *** г., съставен при извършена проверка от представители на общината по подаден сигнал на процесния имот е отбелязано, че вратата е отключена и лицето не обитава жилището. Със заповед № *** г. на кмета на Община Перник е разпоредено по реда на чл. 65, ал.1 ЗОС изземването на просния имот на *** г.

С оглед изложените обстоятелства в молбата по обратния иск, същият е с пр. кв. чл. 232, ал. 2, пр. второ ЗЗД - ищецът Община Перник следва да докаже наличието на валидно наемно правоотношение с ответника Р. М. Р. отнасящо се за процесния период за общинско жилище с адрес ***, изпълнение на задължението си по договора за наем да предаде

наемния обект за ползване на ответника-наемател и да му предостави свободното ползване в рамките на срока на договора, в следствие на което за ответника-наемател е възникнало задължението за заплащане на консумативните разходи и размера на претендираното вземане по отделни пера за разходи, свързани с ползването на наетия имот.

Преценката в съвкупност на събраните доказателства, обуславя извод на въззивния състав, че към издаване на процесната настанителна заповед – *** г., Законът за наемите е бил отменен и разпоредбите му не са могли да бъдат основание за жилищно настаняване, поради което относими към *** г. и процесното настаняване, са били разпоредбите на ЗНО, приет през 1969 г. и отменен на 24.05.1996 г., бр. 44 от ДВ, а посоченото в заповедта правно основание не обвързва съда да приложи релевантната правна норма. С § 14 от ПЗР на ЗОС (ДВ, бр. 44/21.05.1996 г.) се отменя ЗНО, като договорите за наем, сключени по установения ред до 1 юни 1996 г., чийто срок не е изтекъл, запазват действието си до края на договорения срок, но за не повече от три години от влизането на този закон в сила (§ 7, ал. 1 и ал. 3 от ПЗР на ЗОС). В процесните договор е посочен срок от три години, за който се сключва, респ. срока за настаняване и следователно наемното правоотношение между Община Перник и титуляра-наемател М. А. е прекратено, с изтичането на срока.

След отмяната на ЗНО през 1996 г. важат общите правила на наемните договори, съгласно чл. 239 ЗЗД, т. е. след изтичане на наемния срок през 01.06.1999 г., ако използването на наетата вещ продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок (чл. 236, ал. 1 ЗЗД). Дори договорът да се е трансформирал за неопределен срок на осн. чл. 236, ал. 1 ЗЗД, наемният договор не може да има продължителност за повече от 10 г. – чл. 229, ал. 1 от ЗЗД /изключението за търговска сделка не е налице доколкото страни по наемното правоотношение не са търговци и договорът, респ. настанителната заповед е сключен, респ. е издадена за задоволяване на жилищни нужди/ и след изтичането им губи обвързващата си за страните сила – чл. 229, ал. 3 ЗЗД /Решение № 333 от 23.10.2012 г. на ВКС по гр. д. № 167/2012 г., III г. о., ГК/. В случая следва да се приеме, че сключеният между страните наемен договор / със срок от три години/, изтекъл през 1996 г., трансформирал се в безсрочен на осн. чл. 236, ал. 1 от ЗЗД, е прекратен по силата на закона с изтичане на 10 годишния максимален срок – 2006 г.. Наемният договор не може да има продължителност за повече от 10 г. – чл. 229, ал. 1 от ЗЗД и след изтичането им губи обвързващата си за страните сила – чл. 229, ал. 3 ЗЗД. Особено в случая, тъй като не са касае за обикновено наемно правоотношение между равнопоставени субекти, възникнало при свободно договаряне. Правоотношението е възникнало при наличието на законови предпоставки и е обусловено от изискването за специални условия, на които следва да отговаря наемателя. Вещта, отдадена под наем, същото е особен обект - жилище от държавния оборотен жилищен фонд. Съгласно на чл. 22 от ЗНО в жилищата от държавния оборотен жилищен фонд се настаняват: а/ собственици на жилища, отчуждени за мероприятия по планово изграждане на населените места, които се обезщетяват с отстъпване на жилище в новострояща се сграда до предаване на строежа, а собствениците, обезщетени в брой - за определен срок, но не по-дълъг от три години; б/ временно наематели на жилища, които се събарят за ново строителство по плановото изграждане на населените места, докато бъдат настанени в държавно жилище съобразно нормите на чл. 5 - 7, съответно докато им се предостави такова жилище за покупка.

Ищецът не е установил по делото, че след смъртта на титуляра-наемател наемното правоотношение е продължило само в лицето на ответника Р. М. Р., за да се приеме, че ответникът е наемател на имота по договор за наем. След смъртта на титуляра-наемател М. Р. А., наемното правоотношение не е продължило автоматично в лицето на ответника-наследник, доколкото процесният договор за наем е от категорията договор сключен с оглед на личността, тъй като правоотношението е възникнало при наличието на законови предпоставки и е обусловено от изискването за специални условия, на които следва да

отговаря наемателят, а и вещта, отдадена под наем, също е особен обект – жилище от държавния оборотен жилищен фонд.

За процесния период, който е след изтичане на пределния 10 годишен срок, наемен договор между страните за имота не съществува, затова и претенцията за заплащане на топлинна енергия за имота на договорно основание е неоснователна и подлежи на отхвърляне. Ищецът не доказва и наличието на право по чл. 236, ал. 1 ЗЗД - за заплащане на разходи във връзка с ползването на вещта от ответника след изтичане на срока на договора за наем. В хипотезата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД в тежест на ищеца, претендиращ разходи във връзка с ползването на наетата вещ е да установи осъществяването на фактическия състав на нормата, а именно, че след прекратяване на договора вещта се е ползвала от ответника през посочения в исковата молба период, без противопоставяне на наемодателя, който факт е от съществено значение за основателността на предявения иск по чл. 232, ал. 1 ЗЗД и е правопораждащ за вземането за разходи във връзка с ползването на вещта в хипотезата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД /Решение № 27 от 16.04.2014 г. на ВКС по т. д. № 1893/2013 г., II т. о., ТК/. Невръщането от наемателя на обекта, предмет на договора за наем, след прекратяване на облигационното правоотношение, е от значение единствено за възникването на право на наемодателя за обезщетение по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД, което е различно от вземането му за заплащане на разходи във връзка с ползването на вещта. Поради това неизпълнението на задължението на наемателя да се върне вещта не е равнозначно на ползване по см. на чл. 236, ал. 1 ЗЗД, поради което не се презумира, а следва да се докаже. Съдът не може да извежда презумции, които не са предвидени в закона, поради което обстоятелството дали е върнат или не от наемателя наетият обект, след прекратяване на договора за наем е ирелевантно и не се обхваща от предмета на предявения иск по чл. 232, ал. 1 ЗЗД в хипотезата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД /Определение № 292 от 27.03.2013 г. на ВКС по т. д. № 930/2012 г., I т. о., ТК/. Освен това липсват доказателства по делото, че ищецът е предал фактически наемния обект за ползване на ответника по договор за наем и последният да е настаняван фактически след 2010г., респ. че ответникът фактически е обитавал и ползвал процесния имот по договор за наем за процесния период. Предвид това не е доказано от общината, че ответникът в качеството на наемател е продължил да ползва вещта и не е налице хипотезата на чл. 236, ал.1 ЗЗД.

По делото не се доказва и хипотезата когато клиент на ТЕ за битови нужди е и ФЛ, което ползва ТЕ в жилище, на което е наемател. Липсват писмени волеизявления от ответника за сключване на писмен договор с топлопреносното дружество, респ. за откриване на партида за процесния имот на негово име /в представеното извлечение от сметка партидата е на името на друго лице/, и да е прието от топлопреносното дружество по някакъв писмен начин - **чл. 149 ЗЕ**. Както и/или за надлежно изпълнена процедура, предвидена в чл. 62 от ОУ – подадени от собственика на имота пред топлопреносното дружество договор за наем с наемателя-ответник заедно с декларация за съгласие от собственика, че ТЕ ще се ползва за битови нужди, с изразено съгласие да носи отговорност за заплащане на дължимите суми за ТЕ, наличието на които поотделно и в съвкупност да обоснове извод, че ответникът е наемател на процесния имот и че носи отговорност спрямо топлопреносното дружество, респ. спрямо собственика в качеството на наемател.

Вземайки предвид всичко гореизложено, съдът не може да обоснове извод за наличието на отговорност на ответника за плащане на консумативните разходи за процесния имот като наемател, респ. в качеството му на клиент по см. на **чл. 149 ЗЕ** и чл. 62 от ОУ. Следователно ищецът по обратния иск не е доказал, че ответникът е наемател на процесния имот за процесния период, поради което между страните не е възникнало облигационно отношение на посоченото в исковата молба основание – заплащане на договорно задължение по чл. 232, ал. 2, пр. второ ЗЗД. Това изключва материалната легитимация на ответника по обратните икове и налага отхвърлянето им, съответно – потвърждаване на решението в частта за отхвърлянето им, включително и в частта за

разноските, правилно разпределени между страните при спазване на правилата по чл. 78 ГПК. Въззивната жалба е неоснователна.

По разноските:

С оглед изхода на спора, на жалбоподателя община Перник не се дължат разноси по въззивното производство. Въззиваемият Р. М. Р. -ответник по обратния иск не доказва разноси по въззивното производство.

Въззиваемият “Топлофикация - Перник” АД претендира ю. к. възнаграждение, което съдът определя на 100 лв., съгласно чл. 78, ал. 8 ГПК, вр. чл. 37, ал.1 ЗПП, вр. чл.25, ал. 1 от НЗПП, което предвид неоснователността на жалбата се дължи изцяло.

Водим от гореизложеното, Пернишкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260098/22.03.2022 г. , постановено по гр.д. № 05964/2020 г. на Районен съд – Перник, в обжалваната му част.

Първоинстанционното решение в останалата необжалвана част е влязло в сила.

ОСЪЖДА Община Перник, ЕИК 000386751, ***, да заплати на “Топлофикация - Перник” АД, ЕИК 113012360, ***, сумата 100 лв. – разноси по въззивното производство.

Решението не подлежи на касационно обжалване, съгласно [чл. 280, ал. 3, т. 1 от ГПК](#).

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____