

РЕШЕНИЕ

№ 66

гр. гр. Добрич, 01.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ в публично заседание на четиринадесети февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Галатея Ханджиева Милева

Членове: Жечка Н. Маргенова Томова
Анна Великова

при участието на секретаря Румяна Ив. Радева
като разгледа докладваното от Жечка Н. Маргенова Томова Въззивно
гражданско дело № 20243200500011 по описа за 2024 година

и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по реда на глава XX от ГПК по въззивна жалба вх.№1530/06.04.2023г. от Я. П. Т. с постоянен адрес в гр.Б. и настоящ адрес в гр.Б., и А. Н. П. с постоянен адрес в гр.В. и настоящ адрес в гр.Б., срещу решение №28/02.03.2023г. по гр.д.№189/2022г.на РС-Балчик, с което са осъдени ДА ЗАПЛАТЯТ в полза на С. П. П., ЕГН*****, и С. Х. П., ЕГН*****, и двамата от гр.Б., сумата от 3861,29лв /три хиляди осемстотин шестдесет и един лева и 29 стотинки/, представляваща сбора от дължимите суми за обезщетение под формата на месечен наем в размер на по 180 лева за месец, за ползване на имот находящ се в град Б., представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02508.83.37.1.2 по КККР, който самостоятелен обект се намира в сграда 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 02508.83.37, с предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, със застроена площ 78.00 кв.м., в едно със съответните идеални части от общите части на сградата, за периода от 11.06.2019 г. до 24.03.2021 г , в едно със законната лихва считано от датата на подаване на исковата молба - 13.04.2022г., до окончателно погасяване на вземането, и за разноси в размер на 976лв.

Въззивниците изразяват несъгласие с извода на съда за основателност на иска, с доводи за предявяването му с нередовна искова молба, както и по същество на спора за липсата на неоснователно обогатяване от тяхна страна, уреждане на финансовите отношения с ищците при сключване на договора за продажба през 2021г. Излагат се оплаквания и за необоснованост на решението поради неправилна преценка на събраните доказателства, неточно възприемане на фактите по делото, както и за неверни правни изводи. Иска се отмяната на решението и отхвърляне на иска.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК писмен отговор по въззивната жалба е подаден от насрещната страна чрез адв.Д. А., която изразява становище за неоснователност на жалбата и правилност на обжалваното решение, чието потвърждаване иска. Ответниците били допуснати временно да ползват имота им, след отправената покана да освободят имота или да плащат наем продължили да го ползват, не е имало и не е доказано да има уговорка за приспадане на дължимия наем от продажната цена на другия имот.

При данни, че постановеното неизгодно за въззивниците решение им е връчено на 30.03.2023г., въззивната жалба, изпратена по пощата на 04.04.2023г., се явява подадена в срока по чл.259, ал.1 от ГПК, от процесуално легитимирани лица-ответници в исковото производство, с правен интерес от обжалване на неизгодното за тях първоинстанционно решение.

По повод жалбата Добричкият окръжен съд разгледа съдържащите се в нея оплаквания, становището на противната страна и с оглед на тях и събраните по делото доказателства, в рамките на правомощията си по чл.269 от ГПК провери обжалваното решение и основателността на исковете, като приема за установено следното:

Атакуваното решението е постановено от надлежен орган, функциониращ в надлежен състав, в пределите на правораздавателната му власт, в писмена форма, подписано, като волята на съда е изразена по начин, който позволява да се изведе нейното съдържание. Постановено е при надлежно упражнено с искова молба вх.№1334/13.04.202г. уточнена с молба вх.№2214/17.06.2022г., от С. П. П. и С. Х. П., срещу Я. П. Т. и А. Н. П., право на иск за сумата от 3861.29лева/съобразно допуснатото изменение с определение от 07.02.2023г. по гр.д.№189/2022г.на БРС/, представляваща

дължимо за периода 11.06.2019г.-24.03.2021г. обезщетение за ползите, от които са лишени, съизмерими с пропуснатия пазарен наем за собствения им недвижим имот: Жилище-апартамент с идентификатор 02508.83.37.1.2 по КKKP , със застроена площ 78.00 кв., находящ се в град Б., представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02508.83.37.1. по КKKP, разположена в поземлен имот с идентификатор 02508.83.37 по КKKP, ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба 13.04.2022г., до окончателното изплащане.

Обосноваващите ищцовата претенция обстоятелства най-общо се свеждат до твърдения, че ищите са съпрузи и собственици на недвижим имот –жилище/апартамент с идентификатор 02508.83.37.1.2 по КKKP , със застроена площ 78.00 кв., находящ се в град Б., представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02508.83.37.1. по КKKP, разположена в поземлен имот с идентификатор 02508.83.37 по КKKP. Ответникът е брат на ищцата, а ответницата негова съпруга. Ответниците били собственици на жилище на първия етаж в същата сграда. Преди повече от 10 години между страните имало уговорка, за няколко месеца, докато трае ремонта в жилището на първия етаж, ответниците да живеят в жилището на ищите на втория етаж. Впоследствие обаче ответниците отказали да освободят имота на ищите, водили дела срещу тях за собственост, които загубили. Между страните нямало наемно правоотношение, ответниците ползвали имота на ищите през процесния период без основание /на отпаднало основание/. На 03.06.2019г. ищите отправили до ответниците нотариална покана за плащането на месечен наем за ползването на собствения им имот, а ако не желаят да плащат наем в срок от един месец от получаване на поканата да им предадат владението му . Поканата била получена от ответника на 11.06.2019г. От датата на получаването на поканата до 24.03.2021г. не последвало плащане на наем или предаване на владението.

Ответниците не са оспорили получаването на нотариалната покана на датата 11.06.2019г., както и ползването на собственото на ищите жилище на втория етаж за времето след това и докато и до 24.03.2021г.. Не противопоставят наличие на основание за ползване. Считат да не дължат 200лева месечен наем от датата на получаване на поканата, тъй като когато са продали своя имот на ищите с нот.акт №109, т.ІІ, н.д.№254/2021 на АВ-Балчик, било извършено прихващане. В този смисъл са и уточненията им в

първото по делото съдебно заседание- уредили финансовите отношения помежду си с прихващане. Не излагат каквито и да е твърдения за конкретни компенсаторни параметри.

В предмета на въззивното производство, очертан с въззивната жалба съобразно интереса на ответниците, заели позицията на въззивници, е уважената претенция по чл.59 от ЗЗД за обезщетение от 3861.29лева за пропуснати ползи за периода 11.06.2019г.-24.03.2021г., съизмеримо с месечен наем от 180лева.

Тази правна квалификация по чл.59 от ЗЗД следва от твърденията на ишците, че ответниците ползват през исковия период собствения им имот-самостоятелно жилище на втори етаж на жилищна сграда, при липса на основание за това. Постановеното от първонстанционния съд решение се основава на изложените в исковата молба обстоятелства, допълнително ясно и достатъчно уточнени по указание на съда. Оплакването на ответниците, че решението е постановено по нередовна искова молба е неоснователно.

Условие за основателност на така предявения иск по чл.59 от ЗЗД е ищеца да е собственик на имота и ответникът да го ползва през процесния период без основание. По първото условие в случая не са налице противоположни твърдения на насрещните страни. Материално правната легитимация на ишците като собственици на жилище-апартамент с идентификатор 02508.83.37.1.2 по КККР, със застроена площ 78.00 кв., находящ се в град Б., придобит по време на брака им в режим на съпружеска имуществена общност не е била оспорена от ответниците. Правата си ишците са удостоверили и с представения договор за покупко-продажба от 04.09.2006г., сключен с нот.акт №26, т. V, вх.рег.№4068, д.№692/2006г.на нотариус с рег.№314 с район на действие района на РС-Балчик, вписан с вх.рег.№8479/05.09.2006г., с акт №85, т. VII, д.№2196 на СлВп-Балчик. Не е спорен и факта, че ответниците са отпочнали ползването на имота на ишците с тяхно знание и съгласие. Според ангажираните от ишците гласни доказателства по спора чрез разпита на св.С.С. Х.а, дъщеря на ишците, вуйчо и и вуйна и/ответниците по делото/ са заживявали в жилището на родителите и на втория етаж около 2009-2010г. Родителите и живеели на третия етаж. По молба на ответниците родителите и ги допуснали да живеят в жилището им втория етаж за няколко месеца, докато си стъпят на краката. Така и останали

да живеят там, не заплащали наем. През 2019г. имало заведени дела от вуйчо и за собственост на етажа и същата година родителите и изпратили писмо до ответниците да напуснат или да заплащат наем. Ответниците освободили етажа в средата на м.април 2021г. През 2021г. родителите и закупили собственото на ответниците жилище на първия етаж. Свидетелката не знае между страните да са водени разговори за приспадане на дължимия наем от продажната цена на имота на ответниците. Няма основание да се отрече достоверността на показанията на свидетелката само на база близката и родствена връзка с ищците, доколкото липсват доказателства, опровергаващи установените с нейните показания факти за постигнато преди около десет години съгласие между страните ответниците да живеят временно в имота на ищците, които факти разкриват възникнало преди около десет години срочно правоотношение по неформален договор за заем за послужване. Договор за заем за послужване е облигационен такъв, и се сключва с постигане на съгласие за това. Доколкото не е установен в случая по категоричен начин срок на ползването, дори и да се приеме, че не са настъпили предпоставките за прекратяване по чл. 249, ал. 1 от ЗЗД (изтичане на уговорения срок или завършване на ползването), то несъмнено са налице тези по ал. 2 на същата законова разпоредба- покана за връщане на имота. Няма спор, установява се и, че на 11.06.2019г., адресираната от ищците до двамата ответници нотариална покана да предадат владението на имота или да заплащат наем е връчена на ответника. Няма спор и, че ответниците не са освободили имота, продължили са да го ползват без да заплащат наем. Ответниците и не твърдят да имат противопоставимо на ищците основание да осъществяват фактическата власт върху имота им, нито отричат ползването му през процесния период-след получаване на поканата и до 24.03.2021г.. Възражението им за неоснователност на претенцията на ищците се свежда до погасяване на възникналото в резултат на неоснователното ползване задължение да възмездят ищците за пропуснатите ползи чрез прихващане с вземането им към ищците за продажната цена по договор за покупко-продажба, с който ответниците са продали на ищците собственото си жилище на първия етаж в сградата.

Действително с договор за покупко-продажба от 24.03.2021г., сключен с представения нот.акт №80, т.І, вх.рег.№692, д.№77/2021г на нотариус с рег. №314 с район на действие района на РС-Балчик, вписан с вх.

№721/24.03.2021г. като акт II09, т.II, д.№254/2021г.на СлВп-Балчик, ответниците са продали на ищците собствения си имот-жилище“апартамент“ с идентификатор 02508.83.37.1.1 по КККР , със застроена площ 75.00 кв., представляващ самостоятелен обект на първи етаж в сграда с идентификатор 02508.83.37.1. по КККР, разположена в поземлен имот с идентификатор 02508.83.37 по КККР с административен адрес гр. Б., за сумата от 17 000лева, която според удостовереното е платена от купувачите на продавачите в деня на подписване на договора по банков път. Нотариалният акт за покупко-продажба на недвижим имот в частта, с която страните са направили изявление за заплащане, респективно получаване на продажната цена, има характер на разписка за плащане. В нотариалния акт е материализирано и изявление на страните, че посочената продажна цена е действително уговореното плащане по сделката. Други изявления на страните във връзка с цената договорът не съдържа, нито обективира каквито и да е компенсаторни изявления или евентуално за погасяване на съществуващ дълг чрез даване вместо изпълнение.

Възражението на ответниците, че задължението им да възмездят ищците за неоснователното ползване на имотът им е престанало да съществува защото е погасено на 24.03.2021г. чрез прихващане с възникналото тогава тяхно вземане за продажната цена по този договор е недоказано. Последиците на прихващането са следствие на едностранното изявление на длъжника, отправено до насрещната страна, негов длъжник, т.е. от длъжника към своя кредитор, който едновременно му е длъжник. За изявлението не се изисква форма за действителност, но следва да е достигнало до насрещната страна, без оглед на начина за това. В случая нито съдържанието на нотариалния акт, обективиращ договора за покупко-продажба от 24.03.2021г., нито ангажираните от ответниците гласни доказателства чрез разпита на св.Д.Г.П. и св.Г.Д.Г., дават основание да се приеме, че е налице осъществено погасяване чрез компенсиране на насрещни вземания – вземането на ищците за обезщетение за неоснователно ползване на имота им със вземането на ответниците за продажната цена на техния имот, в резултат на което, вземането на ищците, предмет на настоящия иск, като по-малко по размер се е погасило изцяло. Въз основа на договора за продажба не може да се обоснове извод за обвързаност на страните от постигнато съгласие за компенсиране-приспадане от продажната цена на дълг на

ответниците по повод ползването на имота на ищците. Въз основа на него може да се приеме за доказано само, че договорената продажна цена от 17 000 лева за имота на ответниците-продавачи е била платена напълно по банков път от ищците-купувачи при подписването му. Извод за настъпили последици на прихващане не може да се обоснове и на база гласните доказателства. Никой от двамата свидетели няма преки възприятия за отношенията между страните във връзка с взаимни задължения и компенсаторни уговорки и действия. Информацията в показанията им, че ответника искал 25000 лева, ищците свалили на 17 000 лева, а платили 15 000 лева/св.П./, че ищецът продал на по-ниска от реалната цена за да изчисти задължението към сестра си/св.Г./ е опосредена от чутото от самия ответник, при това тази информация е за факти, каквито не са и въведени от самите ответници.

Съвкупната преценка на доказателствата по делото налага извода, че ответниците са установили фактическа власт върху имота на ищците, след като са били допуснати да го обитават от ищците-собственици, продължили са да ползват собствеността им и след като са били поканени да върнат имота и по този начин са ги лишили от възможността да ползват имота си и да реализират доходи от него.

Размерът на пропуснатата полза е установен от заключението на вещото лице Н.Л. – средния пазарен наем в периода 11.06.2019г.-24.03.2021г., възлиза на сумата от 3861,29 лева, която се дължи от ответниците. Фактическият състав на чл. 59 ЗЗД, от който се поражда вземането за обезщетение за ползване на недвижим имот без основание, не включва покана до лицето, което държи имота. Обезщетението се дължи от момента, от който собственикът е бил лишен от възможността да ползва собствената си вещ и да реализира доходи от нея. Поканата за заплащане на обезщетение има значение само за определяне на началния момент, от който длъжникът изпада в забава и ще дължи обезщетение по чл. 86, ал.1 ЗЗД в размер на законната лихва върху сумата, с която неоснователно се е обогатил. В случая обаче липсва претенция по чл.86, ал.1 от ГПК за времето преди предявяване на иска..

В този смисъл и настоящата инстанция намира, че са налице предвидените в закона и посочени по-горе предпоставки за уважаване на предявения иск с правно основание чл.59 от ЗЗД за сумата от 3861,29 лева,

поради което ответниците следва и правилно са осъдени да заплатят на ищите същата сума .

С оглед изхода от спора право на разноски за въззивното производство имат ищите, заели позицията на въззиваема страна, но същите не са удостоверили реалното извършване на каквито и да е разходи , при което отговорност за разноски не следва да се разпределя.

С оглед гореизложените съображения, съдът

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение №28/02.03.2023г. по гр.д.№189/2022г.на РС-Балчик .

Решението не подлежи на обжалване на основание чл. 280, ал.3, т.1 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____