

РЕШЕНИЕ

№ 1362

гр. София, 30.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 176 СЪСТАВ, в публично заседание на десети ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Б. В. П.

при участието на секретаря Н. М. Ш.
като разглежда докладваното от Б. В. П. Гражданско дело № 20211110173333
по описа за 2021 година

Предявени са обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД и чл.86 ЗЗД, както и евентуален иск с правно основание чл.59, ал. 1 ЗЗД от Б. С. Й. и И. С. Й. срещу „Л. 99“ ЕООД за осъждане на ответника да заплати на ищците сумата от 12 603,36 лв., представляваща половината наемна цена по договор от 07.06.2016 г. за периода февруари 2019 г. – януари 2022 г., евентуално обезщетение за ползване на процесния имот, както и сумата от 1906,92 лева, представляваща мораторна лихва от всяка тримесечна изискуема вноска по договора за наем до датата на предявяване на исковата молба, ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на постъпване на исковата молба – 22.12.2021 г. до окончателното изплащане.

В исковата молба се твърди, че на 07.06.2016 г. съсобствениците на УПИ, находящ се в гр. Софи на ул. „Ч.“ № 16 с площ от 363,60 кв.м. М. Д. и К. К., са сключили с ответното дружество договор за наем на посочения имот до издаване на акт 15 на бъдещата сграда в имота. Наемната цена била левовата равностойност на 358 евро месечно, която цена за всеки три месеца се предплащала на всеки от двамата съсобственици до 10-то число в началото на всяко тримесечие. Твърди се, че ответникът не е заплатил дължимия наем по договора за периода от м. февруари до настоящ момент, като сочат, че първата дължима вноска е следвало да се плати до 10.02.2019 г., а последната до 10.11.2021 г. или не е заплатил наемната цена по договора за общо 36 месеца. Излагат, че съсобственикът на имота М. Д. е починала на 27.03.2019 г. и съответно двете ищци е следвало да получат половината наемна цена. Поддържат, че ответникът е канен многократно да изпълни задълженията си, както и че се ползва от наетия имот и до сега. Сочат, че не е налице прекратителното условие, съгласно договора за наем – издаването на акт 15 за бъдещата сграда. При тези твърдения, молят съда да уважи предявените искове. При евентуалност е предявен иск с правно основание чл.59 от ЗЗД за присъждане на обезщетение за ползване на процесния имот за периода 02.2019 – 01.2022 г. при условие, че съдът приеме първоначално предявения иск с правна квалификация чл.232, ал.2 от ЗЗД, за неоснователен. Претендират разноски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който

предявените искове се оспорват като неоснователни. Ответникът признава, че е използвал процесния имот до януари 2019 г., но сочи, че същият месец е прекратен договора, за което обаче страните не са подписали документ, а са се споразумели устно, която договорка била направена пред свидетели. Соци, че договорката е била договорът да се прекрати, а дружеството да извърши определени СМР в имота. Поддържа, че съгласно чл. 229, ал. 2 ЗЗД лицата, които могат да вършат действия по обикновено управление, не могат да сключат договор за наем за повече от 3 години. Излагат се и твърдения, че М. А. Д., която е била собственик на процесния имот и е сключила договора за наем, е поставена под пълно запрещение от 1997 г., поради което и настойникът ѝ - Б. С. Й., е лице, което може да върши само действия по обикновено управление. Соци, че за сключването на договора за наем за повече от 3 години, е следвало да се поиска разрешение от РС С. С оглед изложеното, ответникът счита, че процесният договор за наем би могъл да бъде сключен най-късно до 07.06.2019 г., като след тази дата и доколкото не е бил подписан Анекс или друг документ за удължаване на срока на договора, то същият е бил прекратен. Излага още и че смъртта на М. А. Д., настъпила на 27.03.2019 г., е достатъчна причина и факт да се счита, че договорът е прекратен от датата на смъртта. Оспорва да е получавал писмо за доброволно изпълнение. В заключение поддържа, че съгласно договора за наем, същият е сключен до издаването на акт 15 на бъдещата сграда. Сградата, която била изградена в имота, имала издаден акт 14. Твърди, че акт 15 се подписва след това от строителя-изпълнител и собствениците на обектите, които са изградени. Соци, че собствениците не желаят да подпишат акт 15 и непрекъснато изискват допълнителни и недоговорени СМР. Поддържат, че дори да се приеме, че договорът не е прекратен, то ответното дружество не може да отговаря за неизпълнение на договора, при положение, че самото изпълнение зависи от ищите. Искането към съда е да отхвърли предявените искове. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази събраните доказателства, достигна до следните фактически изводи:

От приетия по делото договор за наем от 07.06.2016 г., сключен между М. А. Д., действаща чрез настойника си Б. С. Й., и К. А. К., в качеството на наемодатели и „Л.“ ООД, в качеството на наемател, се установява, че наемодателят се е задължил да отдаде под наем на наемателя собствения си УПИ, находящ се в гр. София, ул. „Ч.“ №16 с площ от 363.60 кв.м. срещу задължението наемателят да заплаща месечна наемна цена в размер на левовата равностойност на 358 евро, платима наведнъж за тримесечен период в срок до 10-то число на текущото тримесечие. Съгласно раздел II, т. 3 от договора същият се сключва с продължителност до издаването на акт обр. 15 на бъдещата сграда в имота, като съобразно раздел V, т. 8 договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните.

Приет е по делото предварителен договор от 08.06.2016 г., сключен между М. А. Д., действаща чрез настойника си Б. С. Й., и К. А. К., от една страна, и „Л.“ ООД, от друга страна, с предмет учредяване право на строеж срещу задължение за извършване на строителство на жилищни и други обекти.

Приет е по делото нотариален акт № , том I, рег. № 1793, дело № 141 от 2018 г., от който се установява, че на 19.02.2018 г. М. А. Д., действаща чрез настойника си Б. С. Й., и К. А. К. са учредили в полза на „Л.“ ООД право на строеж срещу задължение за строителство за изграждане на жилищна сграда с подземни гаражи и ограда в процесния УПИ, находящ се в гр. София, ул. „Ч.“ № 16.

От приетото удостоверение за наследници с изх. № 25/02.05.2019 г. се установява, че М. А. Д. е починала на 27.03.2019 г., като е оставила за свои наследници по закон дъщерите си – И. С. Й. и Б. С. Й..

От приетата по делото служебна бележка, издадена от кмета на Столична община, район „О.“ се установява, че сградата в процесния имот, находящ се в гр. София, ул. „Ч.“ № 16 е със степен на завършеност груб строеж, за което е издаден констативен протокол от

01.11.2019 г.

Прието е по делото писмо за доброволно изпълнение, имащо характера на покана за плащане, отправена от И. С. Й. и Б. С. Й. с адресат ответното дружество „Л. “ ЕООД. Видно от електронна разпечатка писмото е изпратено по електронен път на 21.06.2021 г. от Б. Й. до Х. В.

По делото са събрани гласни доказателствени средства чрез разпит на свидетел С. Г. П. и свидетел А. Ц. В.

От показанията на свидетел П., собственик на имот в процесната сграда, се установява, че в периода от лятото на 2019 г. до пролетта на 2021 г. ответното дружество е извършвало строително-ремонтни дейности в процесния имот и е имало достъп до него. Описва, че изградената жилищна сграда е с етап на завършеност груб строеж, като от декември 2021 г. не са извършвани СМР в имота.

От показанията на свидетел В., бивш съдружник в ответното дружество и майка на управителя, се установява, че между наследодателя на ищите и ответника е сключен договор за наем. Свидетеля споделя, че през месец януари 2019 г. е присъствала на преговори, на които страните постигнали съгласие за прекратяване на договора за наем, а ответното дружество се съгласило вместо дължима наемна цена да извърши довършителни СМР в собствен на ищите имот.

Други доказателства, относими към предмета на спора, не са ангажирани.

При така установените факти, съдът приема следните правни изводи:

-

По иска с правно основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД:

В тежест на ищите е да докажат валидно възникнало наемно правоотношение между наследодателя им и ответника, елемент от съдържанието на което са задълженията на ответника за заплащане на наемна цена, както и че ответникът е ползвал наетия имот в исковия период.

В доказателствена тежест на ответника е да докаже, че договорът за наем е прекратен, респ. че е върнал държането на процесния имот преди м. февруари 2019 г. или е заплатил претендираните суми.

Не е спорно по делото, а и от приетите писмени доказателства се установява, че на 07.06.2016г. между страните е сключен договор за наем, по силата на който наемодателят е предоставил на наемателя за временно и възмездно ползване имот - УПИ, находящ се в гр. София, ул. „Ч.“ №16 срещу заплащането на наемна цена левовата равностойност на 358 евро, платима наведнъж за тримесечен период в срок до 10-то число на текущото тримесечие. Срокът на договора е уговорен под прекратително условие, а именно - до издаването на акт обр. 15 на бъдещата сграда в имота.

Не е спорно по делото, а и се установява от събраните гласни доказателства, че имотът е предаден за ползване на наемателя, както и че към 2022 г. спрямо процесната сграда е издаден акт обр. 14, но липсва издаден акт обр. 15.

Основният спорен въпрос между страните е дали и кога договорът за наем е прекратен, т.к. ответникът твърди, че е постигната устна договорка за прекратяване на съглашението, евентуално договорът е прекратен със смъртта на наемодателя – наследодател на ищите, евентуално е прекратен след изтичане на три години от неговото сключване, тъй като е сключен от лице, което може да върши само действия по обикновено управление.

По дефиниция на осн. чл.228 ЗЗД с договора за наем наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, а наемателят - да му плати определена цена. В случай, че страните сами са определили начало и край на наемния

период, се касае за договор за наем с определен срок. В този случай с изтичане на така определения по обща воля срок договорът за наем се прекратява. Същевременно съгласно чл. 20а, ал.1 ЗЗД договорите имат сила на закон за тези които са ги сключили и могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. Основанията за прекратяване на договора са фактите, с настъпването на които се преустановява действието му.

В процесния договор волята на страните е същият да прекрати своето действие с настъпването на прекратително условие - издаване на акт обр. 15 или по взаимно съгласие на страните. От ангажираните по делото доказателства не се установи в условията на пълно и главно доказване страните да са постигнали съгласие за предсрочно прекратяване на договора по взаимно съгласие. В показанията си, свидетел В. твърди да е постигнато такова съгласие, но самата тя описва, че на срещата не е присъствал другият наемодател – страна по договора. Освен това, не твърди ползването на имота да е преустановено и на наемодателя да са върнати ключове за достъп, наемателя да е вдигнал вещите си и т.н. Предвид това, съдът намира, че не е постигнато взаимно съгласие между страните по правоотношението, респ. не е налице прекратяване на договора през месец февруари 2019 г.

Възражението, че процесният договор за наем е прекратен поради смъртта на наемодателя също е неоснователно. Установява се по делото, че ишците са наследници по закон на наемодателя М. Д., следователно е налице универсално правоприемство, по силата на което ишците са обвързани от сключения от техния наследодател договор и встъпват в него. Това следва от правната характеристика на договора за наем, който не е от категорията *intuitu personae* /договор сключен с оглед на личността/, респ. престацията може да бъде изпълнена от всяко лице, а не само от задълженото, поради което договорът не се прекратява със смъртта на наемодателя.

Съгласно чл.229, ал.2 ЗЗД е въведена императивна забрана за лицата, които могат да извършват само действия по обикновено управление на вещта, да сключват договори за наем за повече от три години. В правната доктрина и в съдебната практика е възприето разбирането, че макар да носи белезите на сделка на управление, сключеният за повече от три години наемен договор наподобява сделка на разпореждане, тъй като ограничава възможността на наемодателя да ползва отдадената под наем вещ през продължителен период от време. По тази причина законът признава правото за сключване на договор за наем със срок над три години единствено в полза на лицата, които притежават правомощия за разпореждане с вещта. Сключването на договор за наем за повече от три години от лице, което е носител само на права за обикновено управление, съставлява основание за редуциране на уговорения срок до три години по силата на чл.229, ал.3 ЗЗД и за прекратяване на договора след изтичане на тригодишния срок.

В случая не е спорно, че процесният договор за наем е сключен от собствениците на имота, в качеството им на наемодатели, които принципно разполагат с правото да се разпореждат с вещта, респ. да сключват договори за наем за период над 3 години. Тази принципна възможност обаче е ограничена спрямо наемодателя и наследодател на ишците – М. А. Д., тъй като видно от отбелязването в договора за наем, а така също и в приетия по делото нотариален акт, същата е поставена под пълно запрещение по силата на Решение № 72 от 07.07.1997 г. по гр.д. № 736/1997 г. на СГС. Поради това вместо нея и от нейно име правни действия извършва законният представител – нейният настойник. Съобразно чл.165, ал.1 СК настойникът управлява имуществото на поставения под настойничество с грижата на добър стопанин и в негов интерес, а при разпореждане с имущество на лице под настойничество се прилагат съответно чл. 130, ал. 3 и ал. 4, изречение първо, т.е. за сделката е необходимо предварително разрешение на районния съд. В конкретния случай липсват наведени твърдения, а и не се установява от събраните по делото доказателства такова разрешение да е дадено. Предвид това, съдът намира, че сключеният договор за наем е

произвел своето правно действие, считано от 07.06.2016 г., като с изтичане на тригодишен срок – на 07.06.2019 г. и на основание чл.229, ал.2 ЗЗД договорът за наем е прекратен.

Ответникът не твърди да е извършил плащане, а и не представя доказателства в тази насока, поради което предявеният иск за наемна цена следва да се уважи за периода от месец февруари 2019 г. до 07.06.2019 г. за сумата 1750,48 лева, като за пълния предявен размер от 12603,36 лева искът следва да се отхвърли. Видно от съдържанието на договора за наем не е уговорена активна солидарност за наемодателите, а и такава не следва от закона спрямо наследниците на наемодателя, поради което сумата следва да се присъди разделно на всяка от ищите – т.е. по 875,24 лева за всяка ищца.

По иска с правно основание чл. 86, ал. 1 ЗЗД:

В тежест на ищите е да докажат възникването на главен дълг, изпадането на ответника в забава и размера на обезщетението.

Съдът достигна до фактически и правен извод за наличието на главен дълг – наемна цена в размер 1750,48 лева за периода от месец февруари 2019 г. до 07.06.2019 г.

Съгласно чл.84, ал.1 ЗЗД когато денят за изпълнение на задължението е определен, длъжникът изпада в забава след изтичането му. Видно от клаузата на раздел III, т.7 от договора страните са постигнали съгласие наемателят да заплаща дължимата наемна цена в срок до 10-то число на текущото тримесечие. Следователно от деня, следващ изтичане на 10-то число на съответното тримесечие /т.е. от 11-то число/ наемателят изпада в забава по отношение на плащането за текущото тримесечие. При прилагане на чл.162 ГПК съдът изчислява дължимата мораторна лихва в размер на 490,86 лева. Ето защо, предявеният иск за мораторна лихва следва да се уважи до сумата от 490,86 лева, т.е. по 245,43 лева за всяка от ищите, като се отхвърли до пълния предявен размер от 1906,92 лева.

По евентуалния иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД:

Съгласно разясненията, дадени с Постановление № 1 от 28.05.1979 г., на Пленума на ВС, правото на иск по чл. 59, ал. 1 ЗЗД възниква, когато ищецът не разполага с друг иск, с който да може да се защити. Искът по чл. 59, ал. 1 ЗЗД е поставен на разположение на неоснователно обеднелия във всички случаи, когато той не може да се защити нито с исковите по чл. 55, ал. 1 ЗЗД, нито въобще с друг иск. По този начин се осуетява чрез законна норма всяко неоснователно преминаване на блага от едно имущество в друго, макар да не съществува конкретно уредена възможност в други текстове на закона.

Приема се, че необходимото изискване за уважаване на иска по чл. 59, ал. 1 ЗЗД от е връзката между обедняването на ищеца и обогатяването на ответника от един или от няколко общи факта, т. е. при твърдения за неоснователно обогатяване по чл. 59, ал. 1 от ЗЗД съдът трябва да изяснява дали увеличеното без основание имущество на едно лице за сметка на имуществото на друго лице произтича от един общ факт или от обща група факти.

Константна е практиката на ВКС за приложимост на общия фактически състав по чл.59, ал.1 ЗЗД по отношение на неоснователно обогатяване, изразяващо се в спестяване на разходи за наем и възникнало като последица от ползване на чужд недвижим имот при липса на валидно основание за ползването и лишаване на собственика от възможността да си служи с имота и да извлича ползи от него, чрез отдаването му под наем на трето лице – ТР№82/28.2.75 г. по т.д.№74/74 г. на ОСГК на ВС, както и постановени по реда на чл.290 ГПК решение № 677 от 05.11.2010 г. по 380 гр.д. № 1822/2009 г., III г.о., решение № 193 от 02.12.2010 г. по т.д.№ 1087/2009 г., II т.о., решение № 291 от 02.08.2011 г. по гр.д.№ 959/2010 г., IV г.о., решение № 463 от 20.12.2011 г. по гр.д.№ 109/2011 г. и други. Когато е предявена претенция за обезщетение по чл. 59, ал. 1 ЗЗД с твърдения, че ползвателят на имота се обогатява неоснователно, тъй като лишава собственика от гражданските плодове на имота /напр. от пазарния наем/, обезщетението ще се дължи за времето, през което

собственикът е лишен от този доход. За да възникне правото на обезщетение за ползването на чуждия недвижим имот е достатъчно да се установи, че за ползвателя не съществува основание да държи имота. След като не е дал съгласие за ползването на недвижимия имот, на собственика се дължи обезщетение по общото правило на чл. 59 ЗЗД от деня, когато вземането е станало изискуемо, без да е необходима покана от кредитора - решение № 394 от 27.11.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3034/2015 г., IV г. о., ГК.

Не е спорно по делото, а и от събраните доказателства, се установява, че М. А. Д. и К. А. К. са собственици на процесния имот. След смъртта на М. А. Д. по силата на наследствено правоприемство собствеността върху нейната $\frac{1}{2}$ идеална част от имота е преминала в патримониума на нейните наследници – ищци по делото. Предвид това и на основание чл.5, ал.1 ЗН всяка от ишците Б. С. Й. и И. С. Й. е собственик на $\frac{1}{4}$ ид.ч. от имота.

От събраните по делото гласни доказателства се установява, че ответникът е ползвал процесния имот в периода от лятото на 2019 г. до декември 2021 г., като включително до лятото на 2022 г. е съхранявал строителни отпадъци там. Същевременно видно от нотариалния акт на 19.02.2018 г. в полза на ответника е учредено право на строеж спрямо процесния имот, като няма данни правото да е прекратено. Несъмнено в съдържанието на учредено вещно право на строеж се включва и правомощието ползване на имота, което се изразява в осъществяването на специфично въздействие върху него, насочено към извършването на различни видове строително-монтажни работи, вкл. съхранение на строителни материали, с цел реализирането на правото на строеж. Ето защо, суперфициарът притежава възможността за въздействие върху прилежащия терен по силата на правомощието ползване, включено в съдържанието на неговото право на строеж, респ. в полза на собственика на имота не се поражда вземане за обезщетение за лишаване от ползването. Дори напротив – собственикът на имота е длъжен да търпи и да не възпрепятства извършването на строителството, когато съответните действия са в рамките на учреденото от него право на строеж.

При това положение и доколкото се установи, че ответникът ползва процесния имот на правно основание – учредено в негова полза вещно право на строеж, то предявеният иск с правно основание чл. 59, ал. 1 ЗЗД следва да се отхвърли.

По отговорността на страните за разноски:

При този изход на делото с право на разноски разполагат и двете страни.

В полза на ишците, съобразно уважената част от предявените искове следва да се присъдят разноски в размер на 91,69 лева за държавна такса. Ишците претендират и присъждане на адвокатско възнаграждение в размер на 920 лева съобразно списък на разноските по чл. 80 ГПК, но до приключване на съдебното дирене по делото не са ангажирани никакви доказателства да са сторени претендираните разноски за адвокатско възнаграждение, поради което такива не следва да се присъждат.

Ответникът е направил искане за присъждане на разноски, като до приключване на съдебното дирене е представен договор за правна защита и съдействие /лист 44 по делото/, в който обаче липсва попълнено съдържание относно размер и начин на изплащане на адвокатско възнаграждение. Предвид това разноски не следва да се присъждат.

Воден от горното, Софийски районен съд, 176 състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА „Л.“ ЕООД, с ЕИК: да заплати на Б. С. Й., ЕГН: ***** на основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД и чл.86 ЗЗД сумата от **875,24 лева**, представляваща припадащата се на

ищцата наемна цена по договор от 07.06.2016 г. за периода февруари 2019 г. до 07.06.2019 г., ведно със законната лихва, считано от датата на постъпване на исковата молба – 22.12.2021 г. до окончателното изплащане, както и сумата от **245,43 лева**, представляваща мораторна лихва от всяка тримесечна изискуема вноска по договора за наем от 11.02.2019 г. до 21.11.2021 г., като **ОТХВЪРЛЯ** иска за мораторна лихва над сумата от 245,43 лева до пълния предявен размер от 953,46 лева за периода от 10.02.2019 г. до 21.11.2021 г., както и иска с правно основание чл.59, ал. 1 ЗЗД за сумата от 5426,44 лева, представляваща обезщетение за ползване на процесния имот в периода от 08.06.2019г. до 01.2022г.

ОСЪЖДА „Л.“ ЕООД, с ЕИК: да заплати на И. С. Й., ЕГН: ***** на основание чл. 232, ал. 2 ЗЗД и чл.86 ЗЗД сумата от **875,24 лева**, представляваща припадащата се на ищцата наемна цена по договор от 07.06.2016 г. за периода февруари 2019 г. до 07.06.2019 г., ведно със законната лихва, считано от датата на постъпване на исковата молба – 22.12.2021 г. до окончателното изплащане, както и сумата от **245,43 лева**, представляваща мораторна лихва от всяка тримесечна изискуема вноска по договора за наем от 11.02.2019 г. до 21.11.2021 г., като **ОТХВЪРЛЯ** иска за мораторна лихва над сумата от 245,43 лева до пълния предявен размер от 953,46 лева за периода от 10.02.2019 г. до 21.11.2021 г., както и иска с правно основание чл.59, ал. 1 ЗЗД за сумата от 5426,44 лева, представляваща обезщетение за ползване на процесния имот в периода от 08.06.2019г. до 01.2022г.

ОСЪЖДА на основание чл. 78,ал.1 от ГПК „Л.“ ЕООД, с ЕИК: да заплати на Б. С. Й., ЕГН: ***** и И. С. Й., ЕГН: ***** сумата от 91,69 лева – съдебни разноски в производството.

Решението може да се обжалва с въззивна жалба пред Софийски градски съд, в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____