

# РЕШЕНИЕ

№ 368

гр. София, 23.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. III-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на първи ноември през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Хрипсима К. Мъгърдиян

Членове: Силвана Гълъбова  
Яна Ем. Владимирова

при участието на секретаря Михаела Огн. Митова  
като разгледа докладваното от Яна Ем. Владимирова Въззивно гражданско дело № 20221100503346 по описа за 2022 година

Производството е по реда на глава XX от Гражданския процесуален кодекс.

С решение № 20225920 от 30.12.2021 г. по гр.д.№ 2335/2021 г. на Софийски районен съд, 88 състав, са осъдени М. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ж.к. „\*\*\*\*\*, и З. Н. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ж.к. „\*\*\*\*\*, да опразнят и върнат на Българска академия на науките, БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*\*, на основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, държането върху наето помещение по прекратен договор за наем /договор за наем № ДНФЛ-2/10.01.2018 г. и допълнително споразумение към него от м.07.2019 г./, а именно апартамент № 715, находящ се в гр. София, ж.к. „\*\*\*\*\*, осъдени са М. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и З. Н. М., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплатят при условията на солидарност на Българска академия на науките, БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, на основание чл. 92 ЗЗД, сумата от 498.72 лв. – представляваща остатък от дължима неустойка по чл. 14, ал. 1 от договор за наем № ДНФЛ-2/10.01.2018 г. /която разпоредба е приложима и по време на действието на допълнително споразумение към договора за наем от м.07.2019 г./ за периода 1.11.2020 г. – 13.01.2021 г., ведно със законната лихва от дата подаване на исковата молба – 14.01.2021 г. до окончателното изплащане, като е отхвърлен искът за разликата над уважения размер от 498.72 лв. до пълния претендиран размер от 7877.07 лв. и за периода 15.07.2020 г. – 31.10.2020 г. С решението са осъдени М. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и З. Н. М., ЕГН \*\*\*\*\*, да заплатят на Българска академия на науките, БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, сумата от 369.51 лв., представляваща разноси по производството по съразмерност. С решението е осъден ищецът

Българска академия на науките, БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, да заплати на М. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, и З. Н. М., ЕГН \*\*\*\*\*, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, сумата от 580.89 лв., представляваща разноски по производството по съразмерност.

В срока по чл. 259, ал. 1 ГПК срещу решението в частта, с която предявените иски са уважени, е подадена въззивна жалба от ответниците М. А. М. и от З. Н. М., чрез процесуалния им представител адв. В.П.. Излагат се съображения за неправилност на решението в обжалваната част. Неправилно първоинстанционният съд бил приел, че от специалната уредба за настаняване във ведомствени жилища в ППЗДС следвало, че при продължаване на срока за настаняване се сключвал нов договор за наем. Неправилно било тълкувано и решението на УС на БАН, обективизирано в т. 3 от протокол № 11 от 23.09.2020 г. Сочи се, че този документ е бил своевременно оспорен от ответниците по отношение на неговата истинност. В случай че се приеме, че такова решение е взето, за което не били налице основания, то с него не се продължавал срока на настаняването. От приетите по делото доказателства, неоспорени от страните, било видно, че настаняването на ответниците е извършено за неопределен срок, доколкото с първоначалната заповед на министъра на образованието такъв срок не бил определян. Въпреки че на ищеца е била дадена възможност да представи препис извлечение от посочения протокол, не били отстранени недостатъците на документа, тъй като същият не съдържа данни за датата на съставяне и преписът бил съставен от лице, което не присъствало на посоченото заседание на Управителния съвет. Документът бил оспорен от ответниците относно авторството, датата и съдържанието му. Ето защо неправилно първоинстанционният съд бил обсъдил документа, вместо да го изключи от доказателствата по делото. На следващо място се сочи, че неправилно първоинстанционният съд е приел, че в случая се касае за обикновено наемно правоотношение и че неговото прекратяване се осъществява по реда и при условията на ЗЗД. В случая правоотношението бил възникнало при осъществяване на административно-правния елемент, представляващ удовлетворяване по административен ред на правото на предоставяне на жилище и настаняването в него от съответно определен административен орган чрез издаване на съответен административен акт. Налице била изрична и подробна законова уредба в ЗДС и ППЗДС по отношение на съдържанието на това право, предпоставките, основанията, условията и реда за неговото удовлетворяване. Касало се за отношения със смесен фактически състав, доколкото възникването им е правна последица от удовлетворяване на законно признато право на определена категория граждански субекти – държавните служители в държавните учреждения и ведомства. Настаняването в държавни жилища било обусловено от наличието на определени основания, свързани със съществуването на трудово или служебно правоотношение със съответното ведомство, наличие на жилищна нужда на правоимащите лица и липса на собствено жилище. След като удовлетворяването на законното право за настаняване е обусловено от посочените основания, то нямало как съществен елемент от съдържанието на правоотношението, какъвто е срокът за настаняване, да е въпрос за свободно договаряне между страните. Сочи се още, че съществуването на валиден акт за настаняване е всякога основание за

сключване на договор за наем, без да е необходимо осъществяването на каквито и да било административни процедури, поради което с отмяната на оспореното решение за прекратяване на настаняването щели да отпаднат пречките за сключването на нов договор за наем за нов срок. Изводите на първоинстанционния съд в обратния смисъл били неправилни. Същевременно се сочи, че при наличие на валидно настаняване в държавно ведомствено жилище нямало никаква пречка да намери приложение чл. 236, ал. 1 ЗЗД, тъй като договорът за наем бил функция от настаняването. Соци се още, че в случая не били налице основания аз прекратяване на наемното правоотношение, предвид основанията за прекратяване, изброени в чл. 11 от договора. Неправилно било решението на съда в частта, с която е оставено без уважение възражението на ответниците по чл. 90 ЗЗД. Неоснователното обогатяване на ищеца било настъпило въз основа на нищожна клауза именно по процесното правоотношение. Възражението за нищожност било възприето от съда като основателно и е послужило като основание за отхвърляне на иска по чл. 92 ЗЗД за сумата над 498,27 лв. Ето защо били налице предпоставките по чл. 90 ЗЗД. Неправилно било отхвърлено възражението за нищожност, поради противоречие с добрите нрави, както и възражението за прекомерност на уговорената неустойка. Така определената неустойка фактически водела до неоснователно обогатяване за ищеца и излизала значително извън обезщетителната и санкционната функция, което било в противоречие с добрите нрави. При тези съображения се прави искане решението на първоинстанционния съд да бъде отменено в обжалваната част и да бъдат отхвърлени като неоснователни предявените от ищеца искове. Претендират се разноските за производството.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК писмен отговор на въззивната жалба е подаден от ищеца Българска академия на науките, чрез процесуалния □ представител юрк. М.Г.. Излагат се съображения на нейната неоснователност. Прави се искане първоинстанционното решение като правилно да бъде потвърдено в обжалваната от ответниците част. Претендират се разноските за производството.

В срока по чл. 259, ал.1 ГПК срещу решението в частта, с която е отхвърлен предявеният иск за присъждане на дължимата неустойка за разликата над 498,72 лв. до пълния предявен размер от 7 877,07 лв., е подадена въззивна жалба от Българска академия на науките, чрез процесуалните представители гл. юрк. И. и юрк. И.И.. Изложени са съображения за неправилност на решението в обжалваната част. Соци се, че първоинстанционният съд неправилно е приел, че клаузата в допълнително споразумение № ДНФЛ-2-А-1 от 11.07.2019 г. към договора за наем № ДНФЛ-2/10.01.2018 г., с която е предоговорен размерът на наемната цена, е нищожна поради противоречието □ със закона. Соци се, че увеличаването на уговорената между страните наемна цена има характер на гражданскоправно волеизявление, като наемателят се е съгласил с тази цена, подписвайки г.договора за наем, и я е заплащал. Соци се, че наемната цена по чл. 34 ППЗДС е посочена от закона като минимално препоръчителна – минимален праг, под който не могат да се определят по-ниски стойности. Увеличената наемна цена по последното сключено между страните допълнително споразумение била съобразена с доходите на ответницата, както и със средните пазарни цени за отдаване под

наем на подобен имот в аналогичен район. Сочи се, че за да има право лице да бъде настанено във ведомствения жилищен фонд на Българската академия на науките месечният брутен доход на член от семейството следва да е в размер равен или по-малък от размера на две минимални работни заплати. месечният доход на семейството на ответницата надвишавал с повече от два пъти минималния праг, визиран в посочената разпоредба. Ответницата не е отговаряла на изискванията за настаняване, а и били изчерпани и възможностите за удължаване на сключения договор за наем, в това число по изключение. Доколкото наемателката не е отговаряла на условията за настаняване във ведомствения жилищен фонд на БАН цената на наемното правоотношение била уговорена при равнопоставеност между наемателя и наемодателя, съобразно договорната свобода на страните в чл. 9 ЗЗД. Сочи се, че при отпаднала жилищна нужда ответниците не могат да се облагодетелстват от по-ниската цена, която се определя за нуждаещите се служители. Сочи се още, че първоинстанционният съд неправилно е изчислил размера на договорената между страните неустойка, след заместване на наемната цена по допълнителното споразумение с договорената до сключването му такава, тъй като приел, че при изчисляването на полезната площ на жилището не следва да се включва прилежащото мазе. Сочи се още, че въпреки че първоинстанционният съд неоснователно е приел за нищожна поради противоречие със закона клаузата на чл. 2.1 от допълнително споразумение № ДНФЛ-2-А-1/11.07.2019 г. решаващият съд е следвало при обсъждане на допуснатите и събрани по делото доказателства да вземе предвид действителното правно положение – щом посочената клауза е нищожна поради противоречие със закона, то следвало да се приложи уговорената до преди споразумението наемна цена в размер от 55,01 лв. и съобразно нея да се изчисли дължимата ес на БАН неустойка, размерът на която не е прекомерен, както правилно приел първоинстанционният съд. На следващо място се сочи, че неправилно бил определен периодът на търсеното обезщетение – неправилно първоинстанционният съд приел, че освобождаването на жилището било отложено по волята на наемодателя. Прави се искане решението да бъде отменено в обжалваната част, като бъде уважен изцяло предявеният иск.

В срока по чл. 283, ал. 1 ГПК писмен отговор на въззивната жалба е подаден от ответниците М. М. и З. М., чрез процесуалния им представител адв. В.П.. Излагат се съображения за неоснователност на въззивната жалба. Прави се искане решението да бъде потвърдено в обжалваната от ищеца част.

**Софийският градски съд, като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт, приема следното:**

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата, но при съобразяване с постановките на Тълкувателно решение № 1 от 9.12.2013 г. по тълк.д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо. По същество същото е правилно, поради което и на основание чл. 272 ГПК въззивният съд препраща към мотивите на първоинстанционния.

Предявени са искове с правна квалификация чл. 233, ал. 1 ЗЗД и чл. 92, ал. 1 ЗЗД. На иска по чл. 233, ал. 1 ЗЗД ответниците са противопоставили възразение по чл. 90 ЗЗД за неизпълнен договор.

С доклада по делото, изготвен на основание чл. 146 ГПК, първоинстанционният съд е отделил като безспорни и ненуждаещи се от доказване следните обстоятелства: че процесният недвижим имот, представляващ апартамент № 715, находящ се в гр. София, ж.к. „\*\*\*\*“, е частна държавна собственост; че в същия са настанени ответниците, които се намират в граждански брак; че във връзка с решение на Общоакадемичната жилищна комисия при Социално – битовия комплекс при БАН по т. IV от протокол № 25/14.12.2010 г. с ответницата М. е сключен договор за наем от 1.01.2011 г. за срок от три години и към него е подписано допълнителното споразумение, с оглед настъпило правоприемство чрез вливане на Социално – битовия комплекс при БАН в Академията; че във връзка с решение на Общоакадемичната жилищна комисия по т. III от протокол № 45/04.12.2013 г. срокът на действие на договора за наем бил удължен с още три години, за което бил подписан договор за наем; че във връзка с решение от протокол № 1/10.01.2017 г. на УС на БАН е сключен договор за наем № ДНФЛ-7/28.02.2017 г., а след изтичането му с ответницата М. е сключен и договор за наем № ДНФЛ-2/10.01.2018 г. със срок за действие 1.01.2018 г. – 1.07.2019 г.; че във връзка с решение по т. 5.2 от протокол № 9/27.06.2019 г. УС на БАН е подписано допълнително споразумение № ДНФЛ-2-А-1 от м.07.2019 г. към договора за наем от 10.01.2018 г. за период от една година (до 1.07.2020 г.) при месечна наемна цена от 275.05 лв.

Предвид изложеното, установява се наличието на наемно правоотношение между страните за процесния имот.

Не е спорно между страните по делото, че фактическата власт върху процесния недвижим имот е предадена на наемателя и че на същия е осигурено спокойно и безпрепятствено ползване.

Не е спорно между страните по делото и че след 1.07.2020 г. ответниците се намират във владение на имота.

На основание чл. 22 ЗДС, настаняването под наем в държавни ведомствени жилища, ателиета и гаражи се извършва от министъра, ръководителя на друго ведомство или областния управител, на когото имотите са предоставени, за управление по ред, определен с правилника за прилагане на закона.

В глава III от Правилника за прилагане на ЗДС е посочен редът за отдаване под наем на имоти, представляващи частна държавна собственост. Съгласно чл. 22 ППЗДС право за настаняване в държавни ведомствени жилища имат лицата, които са в трудово или служебно правоотношение със съответното ведомство, ако те и членовете на семействата им не притежават в същото населено място жилище или вила, годни за постоянно обитаване; не са прехвърляли жилищен имот или вила, годни за постоянно обитаване, през последните 5 години преди подаването на молбата за настаняване на други лица освен на държавата или на община и в случаите на прекратяване на съсобственост.

Съгласно чл. 27 ППЗДС въз основа на заповедта за настаняване се сключва писмен договор за наем, в който се определят: редът за предаване и приемане

на имота; правата и задълженията на страните; наемната цена; срокът; отговорността при неизпълнение; поддържането и други условия по наемното правоотношение. Съгласно чл. 28 ППЗДС наемните отношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите и при условията, предвидени в договора. Разпоредбата възпроизвежда чл. 24, ал. 1 ЗДС.

По делото са представени Правилник за определяне условията и реда на настаняване служители във ведомствения жилищен фонд на БАН от 10.06.2016 г., както и Правилник за определяне условията и реда за настаняване на служители в жилищния фонд на БАН от 21.05.2020 г. Условията, на които трябва да отговарят кандидатите за настаняване, са посочени в чл. 13 и в двата правилника. В чл. 25, ал. 1 от двата правилника са регламентирани сроковете за настаняване (3 години), както предпоставките, при които може да бъде подновено настаняването. В чл. 25, ал. 2 от правилника от 2016 г. е посочено, че по изключение при наличие на особено важни причини, след изтичане на общия срок от 6 години, договор със същото лице може да бъде сключен само след предварително решени ена УС на БАН, който решава въпроса за неговата продължителност. Разпоредбата е претърпяла промяна с приемане на правилника от 2020 г., като в същата е прието, че при наличие на решение на УС на БАН в посочената хипотеза продължителността на договора не може да бъде за повече от 3 години. В чл. 29, ал. 1 е посочено, че наемните правоотношения се прекратяват при условия и по ред, предвидени в договора за наем. В ал. 3 от същата разпоредба е посочено, че при изтичане на срока за настаняване договорът за наем се продължава само по реда и при условията на чл. 25 от Правилника. Разпоредбата е идентична в двата правилника.

Предвид изложеното следва извод, че уредбата в ЗДС и ППЗДС, имаща за предмет настаняване в държавни ведомствени жилища и сключване на договори за наем въз основа на заповедта за настаняване, се явява специална спрямо уредбата в ЗЗД, който се прилага субсидиарно по неуредените в специалните закони въпроси. В този смисъл са и изводите на районния съд.

Неоснователно във въззивната жалба на ответниците се сочи, че единствената предпоставка за възникване правото на настаняване във ведомствено жилище е лицето да има трудово или служебно правоотношение със съответното ведомство. Видно от посочените по-горе разпоредби на ЗДС и ППЗДС, това е само една от предпоставките за настаняване във ведомствено жилище и сключване на договор за наем с правоимащото лице. Друга такава предпоставка е наличието на жилищна нужда на лицето, което кандидатства за настаняване, и неговото семейство.

На следващо място, неоснователни са доводите във въззивната жалба на ответниците, че настаняването на ответницата М. и нейното семейство е безсрочно – видно от чл. 25, ал. 1 и 2 от Правилника за определяне условията и реда на настаняване служители във ведомствения жилищен фонд на БАН (ред. 21.05.2020 г.), настаняването е за срок от три години, като при наличие на определени предпоставки същото може да бъде продължено с още три години, а след изтичане на този срок договор със същото лице може да бъде сключен само след разрешение на УС на БАН, като продължителността на договора не може да бъде повече от три години.

Противно на изложеното във въззивната жалба на ответниците, тази уредба не противоречи на Закона за държавната собственост и Правилника за прилагането на ЗДС. Ограничаването на периода на настаняване във ведомствено жилище с определен срок е съответно с целта на закона и правилника за прилагането му.

В случая договорът за наем се сключва въз основа на заповед за настаняване на лицето. По делото се установява, че срокът за настаняване на ответницата М. и нейното семейство е бил многократно продължаван. В случая релевантно е обективизираното в т.3.2 от Протокол № 17 от заседание на УС на БАН, състояло се на 7.12.2017 г., решение да бъде продължен срокът на договора (т.е. срокът на настаняване в процесния имот) с една година и половина по отношение на ответницата М.. Съгласно чл. 3 от сключения въз основа на това решение договор за наем № ДНФЛ-2/10.01.2018 г., същият се сключва за срок до 1.07.2019 г., считано от 1.01.2018 г., а съгласно чл. 11, т. 1 се прекратява с изтичане срока за настаняване. С решение по т. I от дневния ред, обективирано в протокол № 81 от проведено на 18.06.2019 г.

Общоакадеичната жилищна комисия към БАН е предложила на Управителния съвет на БАН да бъде продължен срокът на договора с ответницата М. за срок от една година, до 1.07.2020 г. С решение от 27.06.2019 г. (протокол № 9, т. 5.2) управителният съвет е приел предложението на Общоакадеичната жилищна комисия за продължаване срока на договора с ответницата (в този смисъл писмо от 3.07.2019г., представено по първоинстанционното дело). В изпълнение на това решение е сключено допълнително споразумение от 17.07.2019 г. между БАН и ответницата М. за удължаване срокът на договора с една година – до 1.07.2020 г. Със същото допълнително споразумение е уговорено, че месечният наем възлиза на сумата от 275,05 лв., в изпълнение решението на управителния съвет от 27.06.2019 г. за приемане на предложението на Общоакадеичната жилищна комисия са бъде увеличена в петкратен размер наемната цена.

С писмо от 15.06.2020 г., получено от ответницата М. на 17.06.2020 г., е поканена последната да съгласува датата на предаване на жилището с отдел „Управление на собствеността“, с оглед изтичане срокът на договора за наем. С молба от 17.06.2020 г. ответницата М., заедно с други служители, е направила искане да бъде удължен срокът на договора за наем. С решение, обективирано в т. 3.1.1 от протокол № 11 от проведено на 23.09.2020 г. заседание на Управителния съвет на БАН, това искане не е удовлетворено – взето е решение да не се продължава срока на настаняване, съгласно чл. 25, ал. 2 от Правилника за определяне условията и реда на настаняване служители във ведомствения жилищен фонд на БАН (ред. 21.05.2020 г.) Поканена е ответницата М. да освободи ведомственото жилище в срок до 31.10.2020 г. Ответницата М. е уведомена за решението на 28.09.2020 г. с писмо изх.№ 74-02-523 от 25.09.2020 г. Не се установява документът, в който е обективирано решението на управителния съвет да страда от пороци, противно на изложеното във въззивната жалба. Ирелевантно е дали лицето, съставило препис извлечение от представения протокол е присъствало на заседанието.

От изложеното следва, че договорът за наем ДНФЛ-2/10.01.2018 г. е

прекратен, считано от 2.07.2020 г., като обаче по волята на наемодателя на ответниците е предоставен срок за освобождаване на наетия имот до 31.10.2020 г.

Не могат да се споделят изложените във въззивната жалба на ответниците доводи, че в случая приложение намира чл. 236, ал. 1 ЗЗД, доколкото специалният ред за сключване и прекратяване на договора за наем на имот частна държавна собственост въз основа на заповед за настаняване изключва възможността след изтичане на срока на договора същият да се трансформира в безсрочен – в този смисъл е и цитираната от първоинстанционния съд съдебна практика на ВКС, която макар и формирана по повод имоти в режим на общинска собственост, следва да намери съответно приложение и в настоящия случай. На следващо място, в случая е налице и противопоставяне на наемодателя договорът да бъде продължен, видно от взетото от управителния съвет на БАН решение, за което ответницата е била уведомена с писмото от 25.09.2020 г. Самото предявяване на иск по чл. 233, ал. 1 ЗЗД представлява противопоставяне на продължаващото ползване на имота от страна на ответниците.

При така установеното от фактическа страна и предвид посочената по-горе нормативна уредба, искът по чл. 233, ал. 1 ЗЗД се явява основателен.

Ответниците са направили възражение за неизпълнен договор по чл. 90 ЗЗД, което поддържат с въззивната си жалба. В случая се установява, че вземането на ответниците в размер от 2640,48 лв. по чл. 55, ал. 1, пр. 1 ЗЗД, представляващо получена от ищеца при начална липса на основание наемна цена за периода от 1.07.2019 г. до 30.06.2020 г., е предмет на гр.д. № 3445/2021 г. по описа на Софийски районен съд, 41 състав. Съгласно чл. 90, ал. 1 ЗЗД, вземането на длъжника следва да произтича от същото правно основание, от което произтича и неговото задължение. В случая задължението на длъжниците да върнат наетия имот е договорно – арг. от чл. 233, ал. 1 ЗЗД, а вземането им срещу кредитора произтича от извъндоговорно основание – неоснователно обогатяване.

Възражението за неизпълнен договор може да бъде упражнено и при извъндоговорни правоотношения, но когато вземанията произтичат от различен фактически състав, както е в разглеждания случай, следва да се приеме, че отсъства основната предпоставка за упражняване правото на възражение по чл. 90, ал. 1 ЗЗД, тъй като не се касае до насрещни вземания, съставляващи част от съдържанието на двустранно правоотношение. Липсата на конекситет между тях изключва възможността за едновременното им изпълнение, предвидена в чл. 90 ЗЗД (вж. определение № 433 от 06.07.2010 г. по т.д. № 825/2009 г. на ВКС). Съгласно практиката на Върховния касационен съд, едновременност на изпълнението е допустимо само при насрещни задължения, произтичащи от едно и също правоотношение (така решение № 201 от 12.02.2015 г. по търг. д. № 3351/2013 г. на ВКС, II т.о.) Това схващане намира опора в идеята за равновесието между престациите в облигационното правоотношение – тогава, когато икономически необосновано е едната страна да изпълни, без да е налице изпълнение на насрещното задължение на другата страна, произтичащо от същото облигационно отношение (например при двустранна реституция по чл. 34 ЗЗД), като едновременността на изпълнението гарантира именно този принцип (вж. например чл. 200, ал. 2



33Д).

Ето защо правилно първоинстанционният съд е приел, че в случая чл. 90 33Д не намира приложение.

**По иска с правна квалификация по чл. 92, ал. 1 33Д:**

Въззивниците ответници поддържат, че е нищожна поради противоречието □ с добрите нрави уговорената с договора за наем от 10.01.2018 г. неустойка в размер от петкратния размер на наемната цена, пропорционално на времето за забава. Разпоредба в този смисъл се съдържа и в Правилника за определяне условията и реда за настаняване на служители в жилищния фонд на БАН.

Съгласно тълкувателно решение № 1 от 15.06.2010 г. по тълк.д. № 1/2009 г. на ОСТК на ВКС, нищожна е неустойката, уговорена извън присъщите □ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функции. Нищожността на неустойката се преценява към момента на сключване на договора, като се отчитат следните критерии: естеството на задълженията, обезпечавани с неустойка – парични или непарични, както и техният размер; дали изпълнението на задължението е обезпечено с други правни способи – поръчителство, залог, ипотека и др.; вид на уговорената неустойка (компенсаторна или мораторна) и вида на неизпълнение на задължението – съществено или за незначителна негова част; съотношението между размера на уговорената неустойка и очакваните от неизпълнение на задължението вреди.

При преценката на тези критерии в настоящия случай се установява следното: договорена е неустойка за обезпечаване на съществено задължение по договора за наем – задължението да бъде върнат имота (чл. 233, ал. 1 33Д). Задължението, което се обезпечаваше е непарично. Същото не е обезпечено с други правни способи. Начисляването на неустойката не е в абсолютен размер, а е поставено в зависимост от времето на забавата. При преценка на съотношението между размера на неустойката и очакваните от неизпълнението на задължението вреди, следва да се отчете и обстоятелството, че имотът се предоставя под наем като ведомствено жилище по определен ред, т.е. при предоставянето му под наем се осъществява и социална функция – да се осигури жилище на служители на БАН, които имат жилищна нужда, при спазване на предварително обявени правила, които би следвало да гарантират равнопоставеност на кандидатите, включително по отношение на срока на настаняването. При отчитане на тези обстоятелства, особено на функцията, на която е подчинено отдаването под наем на имота, уговорената неустойка не явява уговорена в противоречие с добрите нрави. Наемодателят, както сочат и ответниците, не би могъл да отдава имотът под наем на свободния пазар, но при неправомерното му задължение е възпрепятствана именно социалната функция, на която е подчинено настаняването. От друга страна към момента на сключване на договора, когато се преценява и валидността на клаузата, размерът на месечния наем, договорен от страните, е 55,01 лв., като петкратният размер на тази сума е 275,05 лв. месечно, като сумата се начислява пропорционално на времето на забавата – сума, значително по-ниска от пазарната цена за наем на имота.

Основателно обаче е възражението на ответниците за нищожност на клаузата, съдържаща се в допълнително споразумение от 17.07.2019 г., съгласно която

месечният наем за имота е уговорен за сумата от 275,05 лв. Посочената клауза има отношение към основателността на предявения иск по чл. 92 ЗЗД, доколкото формирането на неустойката е въз основа именно на дължимия месечен наем. Ето защо нищожността на клаузата за увеличаване на наемната цена би довела до частична недействителност и на клаузата за неустойка.

Съгласно чл. 23 ППЗДС, Критериите за определяне и степенуване на жилищните нужди на лицата по чл. 22 и критериите за увеличаване или намаляване на основната наемна цена се определят с правила, утвърдени от ръководителя на съответното ведомство. В чл. 23, ал. 4 от Правилника за определяне на условията и реда за настаняване на служители в жилищния фонд на БАН е предвидено, че наемната цена се определя от Управителния съвет на БАН по предложение на Общоакадемичната жилищна комисия за 1 кв.м полезна площ. Съгласно чл. 33 от ППЗДС, наемната цена за ведомствените жилища, ателиета и гаражи се определя за 1 кв. м полезна площ съобразно категорията на населеното място и зоната по смисъла на Закона за местните данъци и такси, в която жилището попада, конструкцията на сградата, разположението на жилището във височина, преобладаващото изложение и благоустройственото му съоръжаване, както и от качествата на околната среда съгласно приложение № 1. Съгласно § 2, т. 1 от ДР на ППЗДС "полезна площ на жилище" е сумарната площ на всички помещения в него, измерена по вътрешните зидарски очертания на стените, и цялата площ на балкони, лоджии, веранди и тераси, с изключение на площта, заета от ограждащите и разпределителните стени на жилището, и площта на складовите помещения-мазе, барака или таван. Съгласно чл. 34, ал. 1 ППЗДС, основната наемна цена за 1 кв. м полезна площ е 1 лв. и се отнася за жилище с избронеи в разпоредбата показатели. Съгласно заключението на вещото лице по съдебно-техническата експертиза, което съдът кредитира по реда на чл. 202 ГПК като компетентно изготвено и обосновано, изготвено при съобразяване с горепосочената нормативна уредба и при приложение на критериите по чл. 34, ал. 1 ППЗДС, наемната цена за имота би следвало да бъде определена за сумата от 54,87 лв. месечно. Неоснователни са възраженията във въззивната жалба на ищеца, че неправилно не е включена „полезната площ“ на мазето, прилежащо към процесния имот – предвид горепосочената легална дефиниция по § 1, т. 2 от ППЗДС, площта на складовите помещения не се взема предвид и не се изчислява като полезна площ на жилището.

С оглед изложеното, не е спазен редът за промяна на наемната цена, като при изменението □ не е съобразен подзаконовият нормативен акт – ППЗДС, нито установените с него критерии за определяне на наемната цена. Неоснователни са възраженията във въззивната жалба на ищеца, че нормите, регламентиращи начина на образуване на цената за наем на имот държавна собственост, имат „задължаващ“, а не „забранителен“ характер. Жалбоподателят ищец сам сочи, че нормите имат императивен характер, като погрешно счита, че нарушението им не е скрепено със санкция – напротив, санкция за неспазване на установения ред за определяне на наемната цена се явява именно нищожността на уговорката, влизаща в противоречие с нормативния акт.

При нищожност на клаузата, с която е уговорен месечен наем, различен от дължимия съгласно нормативната уредба, на основание чл. 26, ал. 4 ЗЗД и

при съобразяване, че нищожността на клаузата в случая не влече нищожност на целия договор, доколкото са налице повелителни норми на закона, заместващи нищожната уговорка, уговорената по договора за наем неустойка следва да се формира на базата на стойността на месечния наем, дължим при съобразяване с чл. 33 и 34 ППЗДС. Същият възлиза на сумата от 54,87 в., съгласно заключението на вещото лице.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя ищец, че така възприетото и от първоинстанционния съд противоречи на диспозитивното начало в процеса, доколкото ответниците са направили искане при редуциране на неустойката за база да се възприеме сумата от 55,01 лв. На първо място, подобно изявление на ответниците не съставлява признание на предявения иск, а признание на неизгоден за тях факт (заявеното в условията на евентуалност, че за тях възниква задължение в признатия размер), което на основание чл. 175 ГПК съдът цени съвкупно с останалите доказателства по делото. В случая нормативната уредба дерогира постигнатите от страните уговорки за заплащане на наемна цена, различна от установената с подзаконовия нормативен акт. Ето защо правилно първоинстанционният съд е съобразил чл. 33 и чл. 34 от ППЗДС при определяне базата, въз основа на която се изчислява дължимата неустойка.

Неизпълнение на задължението за своевременно освобождаване на имота е налице, считано от 1.11.2020 г., както правилно е приел първоинстанционният съд. Предвид изявлението на наемодателя, с което е даден срок на наемателите да освободят имота до 31.10.2020 г., задържането на имота от страна на ответниците до тази дата не е неправомерно и не може да бъде окачествено като неизпълнение на задължението им да върнат вещта. Възраженията на жалбоподателя ищец в тази връзка са неоснователни. Ето защо предвид периода на неизпълнение – 1.01.2020 г. – 13.01.2021 г., неустойката възлиза на сумата от 663,75 лв., въз основа на следните изчисления:  $5 \times (109,74 \text{ (наемна цена за два пълни месеца)} + 23,01 \text{ (наемна цена, дължима за периода 1.01. – 13.01.2021 г., изчислена по следния начин: } (54,87:31) \times 13))$ . Предвид направените от ответниците плащания за наемна цена за този период, които следва да бъдат приспаднати, искът е основателен за сумата от 498,72 лв.

Неоснователно е и възражението за прекомерност на неустойката – така определеният размер е значително под пазарната цена за имота. В тази връзка следва да се съобрази и че неустойката има и санкционна функция, поради което фактът, че дължимата сума е по-голяма от месечния наем за имота, сам по себе си не обуславя прекомерността на неустойката.

Предвид съвпадане изводите на въззивния съд с тези на първоинстанционния, решението на Софийски районен съд като правилно следва да бъде потвърдено.

#### **По разноските:**

Двете въззивни жалби са неоснователни, поради което на това основание разноски на страните не се дължат. Жалбоподателят ищец не е направил искане за присъждане на разноски за писмен отговор. Жалбоподателите ответници са направили такова – в списъка по чл. 80 ГПК е посочена сумата от 700 лв. за изготвяне на отговор на въззивната жалба. Представен е договор

за правна защита и съдействие с предмет изготвяне на писмен отговор на въззивната жалба, подадена от БАН, и уговорено възнаграждение в размер от 700 лв., съдържащ и разписка за платената сума. Възражение за прекомерност не е направено от жалбоподателя ищец, с оглед на което сумата следва да се присъди в цялост.

Решението подлежи на касационно обжалване **в частта**, с която въззивният съд се е произнесъл по иска с правна квалификация по чл. 92, ал. 1 ЗЗД.

В останалата част по аргумент от чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК решението не подлежи на касационно обжалване.

Водим от горното, Софийски градски съд

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 20225920 от 30.12.2021 г. по гр.д.№ 2335/2021 г. на Софийски районен съд, 88 състав.

**ОСЪЖДА** Българска академия на науките, БУЛСТАТ \*\*\*\*\*, със съдебен адрес: гр. София, ул. „\*\*\*\*\*”, да заплати на М. А. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ж.к. „\*\*\*\*\*”, и З. Н. М., ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес: гр. София, ж.к. „\*\*\*\*\*”, сумата в размер от 700 лв., представляваща съдебни разноски за подаване на отговор на въззивна жалба.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния касационен съд по реда на глава XXII от Гражданския процесуален кодекс в едномесечен срок от съобщаването му на страните, **съобразно изложеното в мотивите**.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_