

РЕШЕНИЕ

№ 122

гр. Ямбол, 17.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ЯМБОЛ в публично заседание на двадесет и осми февруари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Марина Хр. Христова Иванова

при участието на секретаря Е.Г.А.В.

като разгледа докладваното от Марина Хр. Христова Иванова Гражданско дело № 20222330101780 по описа за 2022 година

Производството по делото е образувано по искова молба, предявена от «Спештранс»ЕООД против Т. И. С. , с която се иска да се приеме за установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сумата 5680 лв. – имуществени вреди, претърпени в следствие неизпълнение от страна на ответника на задълженията му по договор за наем от 22.03.2021 год., законната лихва върху главницата, считано от датата на подаване на заявлението по чл. 410 от ГПК в съда до окончателното изплащане, за които суми е издадена заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК по ч.гр.д. № *** г. по описа на ЯРС.

Ищецът твърди, че между него и ответника – в качеството му на съсобственик и представител на останалите съсобственици, наследници на С. П. Б. бил сключен договор за наем от 22.03.2021 год. , по силата на който наемодателят отдал под наем част от подробно описан недвижим имот, за ползване като „автомивка“, а по силата на чл. 6 от договора се задължил да предостави обекта за ползване и да осигури спокойно му ползване за целта, за която е нает. На 19.04.2021 год. ищецът се сдобил с необходимата Виза за проектиране. Непосредствено след това разбрал, че между сънаследниците – съсобственици съществува спор относно правата им в съсобствеността и не всички са били съгласни имотът да бъде отдаден под наем, вкл. било образувано административно дело. Повече от три месеца след издаване на визата част от съсобствениците уведомили ищеца, че не са съгласни с каквото и да е строителство в имота и няма да дадат необходимото съгласие за издаване на строително разрешение. На практика от сключване на договора ищцовото дружество било лишено от възможността да ползва имота по предназначение, което се дължало на поведение, за което отговорността била на наемодателя, а именно неизпълнение на задължението му да осигури спокойно и безпрепятствено ползване на отдадения под наем имот, за което се излагат съображения. Изминалия период от време довел до безполезност на изпълнението от страна на наемодателя, поради което ищецът изпратил нотариална покана, с която го уведомил, че счита договора за прекратен. Едновременно с това го поканил да му възстанови разносните сторени във

връзка със сключването на договора и изпълнението му, които представлявали имуществени вреди, в резултат на неизпълнението в общ размер на 5680 лв.- заплатена наемна цена, административни такси за технически услуги, услуга с багер и проектантски хонорар. Претенцията била насочена в цялост към един от наемодателите, т.к. той се е задължил по договора и от името на останалите съсобственици.

Иска се уважаване на претенцията, както и присъждане на разноски в производството.

В депозирания отговор ответникът оспорва иска.Посочва, че изложените в ИМ факти и обстоятелства не отговарят на обективната действителност. През 2021 год., при спазване разпоредбата на чл. 32,ал.1 ЗС по решение на съсобственици, притежаващи повече от половината от описания имот, ответникът в качеството си на съсобственик сключил процесния договор, но наемодател се явявала цялата общност от съсобственици. Имотът предмет на договора бил предаден при сключването му, като до 30.06.2021 год. ищецът изпълнявал задължението си да заплаща наем. След тази дата преустановил плащането. Освен това още на 22.03.2021 год. ответникът снабдил ищеца с надлежно нотариално заверено пълномощно за извършване на необходимите действия по монтиране на преместваем обект – автомивка. В периода на действие на договора ищецът се снабдил с виза, както и извършил за своя сметки фактически действия в обекта, разчистване с багер. Независимо от узнаването, че част от съсобствениците няма да даде съгласие за издаване на строително разрешение, ищецът продължил процедурата по ЗУТ по съставяне на проект. Невъзможността на ищеца да се снабди с разрешение за монтиране в имота на преместваем обект не се дължала на неизпълнение на задължението поето от ответника, още по-малко от неизпълнение на задължение по предоставяне имота на наемателя, като последното било изцяло изпълнено.

В съдебно заседание ищецът се представлява от упълномощен адвокат, който поддържа ИМ.

Ответникът чрез упълномощен адвокат оспорва иска.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от **фактическа страна**:

Не е спорно по делото, че по заявление на ищеца е образувано ч.гр.д. №*** год. на ЯРС, по което съдът е издал заповед за изпълнение, с която е разпоредено ответникът да заплати на ищеца посочените в заповедта суми.Предвид постъпило възражение и едномесечния срок от уведомяването си за това заявителят е предявил настоящия иск по чл. 422 ГПК.

По делото е представено копие от договор за наем от 18.03.2021 год., сключен между наследниците на С. П. Б., при следните квоти на съсобственост – наследници на Г. С. Б. – 3/9 ид.ч.; наследници на П. С. Б. – 5/9 ид.ч.; наследници на Д. С. Б. – 1/9 ид.ч., представлявани от ответника С., на осн. чл. 32,ал.1 ЗС и ищеца, по силата на който на последния е предоставен за временно и възмездно ползване срещу сумата от 900 лв. месечно подробно описан недвижим имот, с начин на ползване на обекта- автомивка. С договора наемодателят се е задължил да предостави обекта за ползване и да осигури спокойното му ползване за целта, за която е нает; да съдейства на наемателя в случай на необходимост по отношение на правни и фактически действия по ползване на имота, за чието осъществяване е необходимо съгласие произтичащо от правото на собственост; да заплаща дължимите местни данъци и такси за имота.

Представена е приходна квитанция, видно от която на 24.03.2021 год. ищецът е заплатил в полза на Община Я. сума в размер на 50 лв. ; 4 бр. квитанции за заплатени месечни наеми от 225 лв., 500 лв., 500 лв. и 500 лв., последната от м. 06.2021 год. приета е и фактура за услуга с багер на стойност 100 лв. с ДДС от 07.04.2021 год.; фактури от 27.04.2021 год. и 08.06.2021 год. за заплатен проектантски хонорар от 3720 лв.

Прието е и копие от Решение № *** год. на Адм. съд Я., видно от което Скица за виза за проектиране № *** год., издадена от Главния Архитект на Община Я. е била обжалвана като незаконосъобразна. С посоченото решение жалбата е била отхвърлена.

Представено е и копие от договор за правна защита и съдействие с клиент ищеца и адвокат Т. за преглед на документи и консултация във връзка с процесния договор за наем и подготовка на проект за покана до наемодателя по договора от 20.07.2021 год., видно от който за посочената дейност е уговорен и заплатен хонорара в размер на 85 лв.

Приета е и ПДИ от ищеца адресирана до ответника за разваляне на договора поради неизпълнение на задължения от страна на немодалеля, както и претендиране на всички разноски във връзка със сключването му.

По делото е приет НА за собственост на недвижим имот № *** год. по силата, на който са признати за собственици по силата на давностно владение и наследство на процесния недвижим имот – Г. С. Б. – 1/3 ид.ч. . М. К. Б.а – 1/6 ид.ч., Л. Д. Ч. – 1/6 ид.ч., Я. Р. Б.а – 1/9 ид.ч., Л. П.а Д. – 1/9 ид.ч., А.П.Б.-С. – 1/9 ид.ч.

С НА № *** год. Я. Р. Б.а е продала на А. П.а Б.а – С.а собствената си 1/9 ид.ч. от имота.

С пълномощно с нотариална заверка на подписите от 22.03.2021 год. Т. С. упълномощил законния представител на ищеца, в качеството си на съсобственик и пълномощник на останалите съсобственици да ги представлява пред описани държавни институции с правото да придвижи процедурите по монтиране в имота на преместваем обект – автомивка с необходимите помощни преместваеми постройки и съоръжения включително да подаде заявление и да получи разрешение за строеж, виза за проектиране, да съгласува планове, проекти и др.

Ищецът е представил още нотариално заверена декларация от лицето К. П. от 24.01.2023 год.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните **правни изводи:**

Правното основание на предявения иск е чл. 422 от ГПК, вр.чл 79,ал.1 ЗЗД, вр. чл. 82 ЗЗД.

Така предявения иск по чл. 422 ГПК съдът намира за допустим, т.к. е предявен от легитимна страна – заявител в заповедното производство, в предвидения от закона едномесечен срок от уведомяването на заявителя по реда на чл. 415 ГПК. В настоящото производство в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване дължимостта на вземането си по оспорената заповед за изпълнение, а в тежест на ответника извършено плащане, респ. наличие на предпоставки за недължимост на сумата.

Съгласно чл. 79,ал.1 ЗЗД, ако длъжникът не изпълни точно задължението си, кредиторът има право да иска изпълнението заедно с обезщетение за забавата или да иска обезщетение за неизпълнение. Според чл. 82 от ЗЗД, обезщетението обхваща

претърпяната загуба и пропуснатата полза, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждане на задължението.

В случая се претендират претърпени имуществени вреди в размер на общо 5680 лв., представляващи според ищеца заплатен наем за периода 03.-06.2021 год. , административни такси за технически услуги, заплатена услуга с багер, проектантски хонорар за изготвяне на проект, за който е издадена виза за проектиране, възнаграждение за подготовка на покана до наемодателя, които се твърди да са пряка и непосредствена последица от неизпълнението от страна на наемодателя по сключения договор за наем да се осигури спокойно и безпрепятствено ползване на отдадения обект по предназначение.

Принципно с наемния договор наемодателят се задължава да предостави на наемателя една вещ за временно ползване, за целта за което е наета, освен ако е уговорено друго срещу насрещното задължение на наемодателя да му плати определена наемна цена. Законът не предвижда забрана договор за наем да бъде сключен и само от един от съсобствениците, независимо какви са правата му в съсобствеността. Сключеният договор за наем на съсобствен имот от съсобственик с права, дори по-малки от половината, е валиден и поражда действие в отношенията между наемодателя и наемателя, но не може да бъде противопоставен на останалите съсобственици. Всъщност за валидност на договора за наем въобще, не е необходимо наемодателят да бъде собственик на имота, за да може го отдаде под наем.

В случая на първо място освен твърденията на страните по делото липсват каквито и да е доказателства, както ответникът, така и посочените лица К. П. и С. Б. да са съсобственици на имота, вкл. липсват доказателства каква е квотата им в съсобствеността. В представените по делото два нотариални акта като съсобственици са посочени различни лица. Независимо от това и с оглед на гореизложеното, съдът приема, че между страните е бил сключен валиден договор за наем на имота. От съдържанието на представения по делото договор за наем се установява, че наетия имот, предмет на договора е предоставен за временно и възмездно ползване на ответника в състоянието, в което се намира към момента на сключване на договора, като последният е имал право да го ползва единствено и само като автомивка. Задължение за извършване на преустройство, респ. за изграждане на самата автомивка според текста на договора наемодателят не е поемал към наемателя, а липсва такова произтичащо от закона. Т.е. ищецът очевидно предварително е бил запознат, че следва да извърши съответното преустройство/изграждане на обект автомивка за своя сметка, за да ползва отдадения му имот за целта, за която е бил нает

Според договора наемодателите имат задължение да съдействат на наемателя в случай на необходимост – по отношение на правни и фактически действия по ползването на имота, за чието осъществяване е налице изискване за волеизявление/съгласие от негово име, произтичащо от правото му на собственост. Действително съдебната практика – Решение № 50250 от 17.01.2023 г. по гр. дело № 667/2022 год. на ВКС, приема, че когато е уговорено ползване, каквото към сключването на договора за наем имотът е нямал, и законът оправомощава единствено собственикът да предприеме необходимите действия, за да разрешат техническите власти преустройството и промяната в предназначението на наетия имот, а и неговото ползване, за да бъде приведен в уговореното състояние, следва да се приеме, че наемодателят се е задължил за издаване на индивидуалните административни актове, предвидени в ЗУТ. В съдържанието на задължението на наемодателя по чл. 230, ал. 1

33Д всякога е включено задължението за снабдяване с предвидените в ЗУТ индивидуални административни актове (ИАА). Това е така, защото само собственикът може да иска издаване на разрешение за преустройство и промяна в предназначението на нает имот, а и въвеждането му в експлоатация (чл. 161, ал. 1 ЗУТ). Дори когато наемодателят не е собственикът, задължението да осигури съдействието на собственика за снабдяване с тези ИАА и то със съдържание, съответно на уговореното с договора, произтича от същностната характеристика на основното задължение по чл. 230, ал. 1 33Д.

В случая твърдението на ищеца е, че такова необходимо съдействие за издаване на ИАА не му е оказано т.к. непосредствено след сключване на договора е разбрал, че двама от съсобствениците не са съгласни с това имотът да бъде отдаван под наем, въпреки това предприел действия за снабдяване с виза за проектиране/оспорена по съдебен ред/, като след отхвърляне на жалбата против визата, част от съсобствениците го уведомили, че няма да дадат съгласие за издаване на строително разрешение, което довело до изготвяне на нотариална покана за разваляне на договора, връчена чрез ЧСИ на 31.01.2022 год. Липсват обаче доказателства през посочения период ищецът да е подал съответното заявление до компетентен орган за издаване на строително разрешение и издаването да му е било отказано поради причина заради, която наемодателят да отговаря. В процеса има такива твърдения, но липсват каквито и да е доказателства в подкрепата им. Липсват данни преди процесната нотариална покана наемателят да е уведомил наемодателя, че следва да извърши определени действия /да съдейства във връзка с даване на съгласие от всички собственици/, за да бъде издадено необходимото разрешение за строеж, в който случай и при отказ за съдействие от негова страна би отпаднало задължението му да заплаща наем, както и да предприеме действия по прекратяването на договора, каквито е извършил около година след сключването му. Според съда не се събраха и доказателства, а са налице единствено твърдения на самия ищец, че част от съсобствениците не са били съгласни със сключването на договора за наем, както и за извършване на строителство в имота. Като такова не могат да служат свидетелски показания дадени в декларация с нотариална заверка на подписа от 24.01.2023 год. По аргумент от чл. 163 ГПК свидетелски показания в писмен вид не са допустимо средство за доказване в гражданския процес и същите не се ползват с обвързваща съда материална доказателствена сила относно изнесените в съдържанието им обстоятелства. Не се ползват с обвързваща доказателствена сила и мотивите към приложеното съдебно решение на АС – Я.. Освен изложеното, както беше посочено по-горе липсват каквито и да е доказателства лицата К. П. и С. Б. да са съсобственици на имота, които да могат да препятстват процедурата по издаване на необходимото разрешение за строеж.

На следващо място и т.к. и в исковата молба, и в отговора страните твърдят, че обекта автомобилка е преместваем, неясно в процеса остава защо за поставянето на същия в имота е било необходимо издаване на разрешение за строеж. Съгласно, ал. 2 на чл. 56 ЗУТ за тези обекти се издава разрешение за поставяне по ред, установен с наредба на общинския съвет. Преместваемите обекти не представляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ / в този смисъл Решение № 310 от 20.03.2012 г. на ВКС по гр. дело № 906/2010 г., I г. о., ГК /. В чужди поземлени имоти разрешение за поставяне на преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 ЗУТ се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот *или* писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ, какъвто в случая е налице.

Не без значение е обстоятелството, че престацията на наемодателя е за

продължително изпълнение (да предостави ползването на имота за срок от 1 година), а на наемателя – за периодично изпълнение (да плаща наема помесечно). При тези характеристики на насрещните престации и съгласно чл. 88, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, развалянето е с действие занапред. Предвид наличните данни и твърдението на самия ищец, че договорът е развален с нотариална покана връчена на 31.01.2022 год., то платените наеми за периода 03.2021 – 06.2021 год. са дължими, не подлежат на връщане, а не са и вреда в смисъла по чл. 88, ал. 1, изр. 2, вр. чл. 82 ЗЗД./така цитираното по – горе в настоящите мотиви решение на ВКС/.Наемателят дължи заплащане на наемната цена за наетия имот дори и фактически да не го е ползвал, след като наемния договор не е бил прекратен на основанията предвидени в договора или закона.

В обобщение и при липсата на доказателства за неизпълнение на задълженията на наемодателят ответник по договора за наем, което да дава основание да бъде ангажирана отговорността на последния за неизпълнение, искът се явява недоказан и следва да бъде отхвърлен.

По разноските:

Предвид отхвърляне на заявената претенция, то и разноски в полза на ищеца не следва да бъдат присъждани за заповедното и настоящото производство. Ответникът, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК има право на разноски в пълен размер за настоящата инстанция, а именно – 1000 лв. заплатено адвокатско възнаграждение.

Водим от гореизложеното, Я Р С

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен предявения от «Спештранс»ЕООД, ЕИК *** , със седалище и адрес на управление гр. Х. против Т. И. С., ЕГН ***** иск – да бъде прието за установено, че ответникът дължи на ищеца сумите, за които е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. №*** г. на ЯРС, а и именно – 5680 лв. – главница, в едно със законната лихва от датата на заявлението – 07.04.2022 год. до окончателното плащане на вземането.

ОСЪЖДА «Спештранс»ЕООД, ЕИК *** , със седалище и адрес на управление гр. Х. да заплати на Т. И. С., ЕГН ***** сумата от 1000 лв. - разноски за настоящото производство.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред ЯОС в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Районен съд – Ямбол: _____