

РЕШЕНИЕ

№ 262

гр. гр. Добрич, 11.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ДОБРИЧ в публично заседание на двадесет и седми септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Галатея Ханджиева Милева

Членове: Диана Г. Дякова
Анна Великова

при участието на секретаря Павлина Ж. Пенева
като разгледа докладваното от Диана Г. Дякова Въззивно гражданско дело № 20233200500534 по описа за 2023 година

за да се произнесе съобрази следното:

Производството по делото е образувано по реда на глава XX от ГПК по жалба рег.№ 10939/20.06.2023 год. на К. С. И., ЕГН *****, от гр. Д., ж.к.“Б.*** срещу решение № 459 /08.06.2023 год. по гр.д.№ 20233230100507 /2023 год. на Районен съд Добрич,с което на основание чл. 233 ал.1, пр.1 от ЗЗД е осъден да опразни и предаде на С. А. А. , ЕГН *****,от гр. В., ул.“М.*** държането на недвижим имот, предмет на прекратен неформален договор за наем между тях, сключен на 30.06.2016 год., а именно:сграда със застроена площ от 225 кв.м. и идентификатор №72624.611.143.1 по кадастралната карта на гр. Д., построена в поземлен имот с площ от 903 кв.м. и идентификатор №72624.611.143 по кадастралната карта на гр. Д., намиращ се в гр. Д., промишлена зона „***. Решението се обжалва и в частта за отговорността за разноските.

С доводи за постановяване на обжалваното решение в противоречие с материалния и процесуалния закон се претендира отмяната му ,като въззивният съд постанови ново по съществото на спора за отхвърляне на исковата претенция.

Въззиваемата страна С. А. А. счита жалбата за неоснователна и

настоява да не бъде уважавана.

Спорни между страните са въпросите дали упражняваната от въззивника фактическа власт върху процесната сграда е по силата на сключен устен договор за наем, въз основа на който държането на имота да е било предадено от наемодателя А. на наемателя И., респ. събраните по делото писмени и гласни доказателства установяват ли параметрите на такъв договор-дата на сключване, времетраене, наемна цена.

Обжалваното решение е постановено по заявен с искова молба рег.№ 3515/23.02.2023 год. от С. А. А. срещу К. С. И. иск по чл.233 ал.1 от ЗЗД ,основан на твърдения за сключен между страните на дата 30.06.2016 год. устен неформален договор за наем .Ищецът /като наемодател/ предоставил на ответника /като наемател/ за временно и възмездно ползване , сграда със застроена площ от 225 кв. м. ,находяща се в притежаван от него недвижим имот ,находящ се в гр. Д., бул.“ *** .Уговорен бил срок на договора от две години и месечен наем в размер на 300 лв. С изтичане на дата 30.06.2018 год. настъпило прекратяване на договора ,обуславящо задължението на наемателя да върне на наемодателя вещта. Ищецът канил многократно ответника да му предаде имота, вкл. по нотариален ред, но и понастоящем ответникът продължавал да го ползва без правно основание. Представил е нотариален акт от 18.10.2021 год. ,констатиращ правото му на собственост по давностно владение ,както и договор от 03.12.1996 год. за покупко-продажба на дълготрайни материални активи по чл.25 ал.2 т.3 от Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия,легитимиращ като собственик на процесната сграда търговско дружество,на което заедно с още едно лице е бил представляващ.

Отправено е искане за осъждането на ответника да освободи, респ. опразни наетия недвижим имот и го предаде на ищеца.

Претенцията е била оспорена от ответника К. С. И. с подаден в срока и по реда на чл. 131 от ГПК отговор рег.№ 7365/26.04.2023 год. Изразено е становище за недопустимост и неоснователност на иска, като предявен при липса на правен интерес и за защита права от договорна връзка,каквато между страните не съществува. Оспорил е твърденията на ищеца ,че е собственик на процесния недвижим имот, както и че между страните е бил сключван договор за наем на датата и с параметрите, посочени в исковата

молба. Покана за заплащане на наем му била отправена в края на месец октомври 2021 год. Изложил е твърдения, че владее недвижимия имот и е негов собственик по давностно владение ,продължило безпрепятствено повече от 13 години ,за което е образувал и гр. д.№ 3250/2022 год. по описа на Районен съд Добрич. С исковата молба по посоченото дело е поискал ,съдът да признае за установено, че С. А. не е собственик по давност на процесния имот , както и да обезсили нотариалния акт, констатиращ правата му.

Жалбата е основателна въз основа на фактически констатации и правни изводи както следва:

С. А. А. е отправил чрез нотариус И.П. с рег.№ *** на КЧИ до К. С. И. нотариална покана ,връчена му на дата 01.11.2021 год. срещу разписка № 5/2021 год. ,в която е посочил ,че ответникът ползва съгласно уговорките им сграда със застроена площ от 225 кв.м. с предназначение : промишлена сграда на един етаж с идентификатор №72624.611.143.1 по кадастралната карта на гр. Д. ,без в последните три години да заплаща наемната цена от 300 лв. и вече няма интерес от продължаване на правоотношението им. Поканил го е да освободи имота и предаде ключа от сградата. Съгласно констативен протокол рег.№ 154 т. I ОР № 3645 на посочения по-горе нотариус ,той е посетил на 09.11.2021 год. имота, който намерил отключен , но на повикванията му не се намерил никой в имота. Ищецът потвърдил, че всички вещи на ответника са налице в сградата .

Съгласно уведомление изх. № 23520-1/11.05.2023 год., издадено от ТД на НАП – офис В. ,ищецът С. А. А. е подал декларация по чл. 50 от ЗДДФЛ за 2016 год. ,с която е декларирал доход от наем в размер на 3000 лв., без да е конкретизиран недвижимия имот ,който се отдава под наем.

Всички разпитани по делото свидетели са дали показания, че спорът между страните е касателно разположените в дворно място в Промислената зона на гр. Д. две сгради с производствено предназначение ,една от които далеч назад във времето и понастоящем се ползвала от свидетелят Г.В.А., като в нея се помещава неговия автосервиз. Същият е дал показания,че отношенията му с ищеца се уреждат по неформален договор за наем от 2004 год. ,а задължението си за наем ,размера на което не е посочил , заплаща в края на всеки месец.

Г.А. и К.Д.С. са свидетелствали ,че втората сграда в имота е имала през

годините различни ползватели: първоначално през 2004 год. сградата била празна, след известно време наемана от хора, които събирали отработено старо олио за преработка, след това ползвана от лице на име Б. до ранната пролет /лято на 2013 год. , след това отново останала празна, в периода 2014/2015 год. помещението се ползвало първоначално от св. К.Д. , а след това от този свидетел съвместно с ответника , работещи там заедно, като в края на периода в имота останал само ответникът. На св. Д.Г.Д. също е известно , че от много години първоначално със св. К. Д., а след това сам ответникът отглежда коне в сграда в промишлената зона на града. Посочил е , че свидетелят е бил в имота поне 10 години, а ответникът-също много години. Данни, че ответникът сам отглежда коне в сградата от около 5-6 години изнася и св. М.Р. И..

На свидетелят Г.А. било известно от страните по делото , че в началото на отношенията им , точният момент на които не може да посочи , ответникът заплащал наем на ищеца, размера на който не може да посочи . Знае, че плащането на наем е било преустановено , но не знае от кога и по каква причина, ответникът обаче му бил споделил преди 3-4 години, че не плаща защото имотът не се притежава от ищеца, а от чужденец. Чул бил телефонен разговор между страните по делото, че ищецът питал ответника „няма ли да ми плащащ“, а последният отвърнал “еди си кога“.

Св.К.С. е дал показания, че през 2014 год. ползвал имота, като го наел след Б., първоначално сам , а впоследствие с ответника вероятно през 2014/2015 год. Свидателят не бил заплащал наем на ищеца, тъй като ползвал имота на приятелски начала. Наем за имота не бил заплащан на ищеца и за времето , когато имота се ползвал съвместно от свидетеля и ответника за отглеждане на коне. Знае , че след като се разделили и напуснал имота , страните по делото си направили договор , който не бил виждал , като се били разбрали за наем в размер на около 250-300 лв. и ответникът заплащал наем. Свидателят получил имота от ищеца, а на ответника имота бил предаден от свидетеля.

На св. Д.Г.Д. не му е известно , кой е собственик на имота и дали , ползващият го ответник заплаща на някого наем. На св. М.Р. И. не му е известно, на какво основание ответникът ползва имота

Предявеният иск е с правно основание чл. 233 ал. 1 ЗЗД.

За да бъде уважен искът по чл.233 ал.1 от ЗЗД е необходимо при условията на пълно и главно доказване ищецът да установи твърденията си за сключен договор за наем за процесния имот, факта, че е предал имота на наемателя, че е настъпило прекратяване на договора, след което имота продължава да се ползва от ответника.

Безспорно е установено по делото с постановеното в съдебно заседание от 18.05.2023 год. определение ,така също и констативен протокол на нотариус и гласни доказателства ,че понастоящем ответникът К. С. ползва процесната сграда. От показанията на разпитаните свидетели се установява ,че ответникът е в процесната сграда след 2014 год. ,в която първоначално е осъществявал дейността си по отглеждане на коне със св. К. Д..

Обстоятелството, че по делото е доказано ползване на имота от ответника,не води до извод ,че то му е предоставено въз основа на сключен с ищеца договор за наем.Ползването на имота е последица на договора по чл. 228 и сл. от ЗЗД,но такава и на други договори,примерно-тези по чл. 243 от ЗЗД и чл. 357 от ЗЗД.Принципно ,спорът за собственост е ирелевантен за изхода на иска по чл.233 ал.1 изр.1 от ЗЗД. Дали ищеца ,който търси връщане на имота по силата на прекратен договор за наем, е собственик на същия, е без правно значение, щом като е страна по наемното правоотношение и задължение на ответника е да върне вещта на наемодателя след като облигационната връзка престане да съществува. В случай обаче,че ищецът не е доказал ,че между страните е възникнало валидно наемно правоотношение ,то ответникът може да възразява ,че фактическата власт осъществявана от него по отношение на имота е на друго основание – владение,като допълнително основание претенцията срещу него да бъде отхвърлена.

Не е достатъчно голословното и декларативно позоваване от страна на разпитаните по делото свидетели на знанието им за наличие на договор за наем ,тъй като същите не са в съС.ие точно да посочат,кога е бил сключен и неговите параметри –срок,наемна цена.Установено е по делото ,че имотът не е бил предаден на ответника от ищеца, а от трето лице заявило ,че го ползва на приятелски начала и допуснало в него ответника за да развиват съвместна дейност по отглеждане на коне.Свидетел сочи,че му е известно,че страните си направили договор,който не бил виждал-възможно в случай,че той е писмен

такъв , а не устен. Свидетел само предполага , какво е наемното плащане в приблизителен размер в определяеми граници.Претенции на ищеца за плащане от ответника ,дочути от свидетел ,не обуславят извод за наличие на наемно правоотношение,доколкото свидетеля не е посочил каква сума и на какво основание търси ищеца. Предоставени данни от НАП за деклариран доход от наем от недвижим имот за 2016 год. не подкрепят твърденията на ищеца с оглед размера на дохода и при дадени показания, че наем за недвижим имот се заплаща и от св.Г.А..

Ищцовата страна, носеща тежестта за доказване на фактите, от установяване на които същата извлича благоприятни правни изводи за себе си, не се установи наличие на наемно правоотношение.От съвкупната преценка на събраните по делото не следва извод за постигнато съгласие между страните за сключване на договор, по силата на който ищецът да е предоставил на ответника процесния недвижим имот за временно и възмездно ползване и което съгласие да обхваща всички съществени условия на договора за наем.Свидетелските показания, основаващи се на непосредствени впечатления, съдържат информация относно това кой е упражнявал фактическа власт върху имота в годините ,но не постигната договореност по чл. 228 и сл. от ЗЗД.Горното е достатъчно да обуслови извод,че исковата претенция е неоснователна и съдът да я отхвърли.

Обжалваното решение е незаконосъобразно и следва да бъде отменено на чл. 271 ал.1 от ГПК ,като въззивният съд постанови отхвърляне на исковата претенция и присъждане на ответника на сторените от него разноски за две съдебни инстанции,съответно адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред ДРС в размер на 1 000 лв.,адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред ДОС в размер на 500 лв. и ДТ за въззивното обжалване в размер на 72 лв.

Цената на иска е била определена по указания на съда по правилото на чл.69 ал.1 т.5 от ГПК в размер на наемът за една година -3600 лв. (300 лв. х 12 месеца = 3600лв.).Претенцията за опразване на нает имот е облигационна, а не вещна, поради което и на основание чл.280 ал.3 т.1 от ГПК ,решението на Добричкия окръжен съд не подлежи на касационно обжалване.

По изложените съображения,съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 459 /08.06.2023 год. по гр.д.№ 20233230100507 /2023 год. на Районен съд Добрич,като вместо това *п о с т а н о в я в а* :

ОТХВЪРЛЯ иска по чл. 233 ал.1, пр.1 от ЗЗД ,предявен от С. А. А. , ЕГН ***** ,от гр. В., ул.“М.*** срещу К. С. И., ЕГН ***** , от гр. Д., ж.к.“Б.*** за осъждането му да опразни и му предаде държането на недвижим имот, предмет на прекратен неформален договор за наем между тях, сключен на 30.06.2016 год., а именно:сграда със застроена площ от 225 кв.м. и идентификатор №72624.611.143.1 по кадастралната карта на гр. Д., построена в поземлен имот с площ от 903 кв.м. и идентификатор №72624.611.143 по кадастралната карта на гр. Д., намиращ се в гр. Д., промишлена зона „***.

ОСЪЖДА С. А. А. , ЕГН ***** ,от гр. В., ул.“М.*** ДА ЗАПЛАТИ на К. С. И., ЕГН ***** , от гр. Д., ж.к.“Б.*** сторените съдебно деловодни за две съдебни инстанции в общ размер от 1 572 лв.,съответно адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред ДРС в размер на 1 000 лв.,адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред ДОС в размер на 500 лв. и ДТ за въззивното обжалване в размер на 72 лв.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____