

РЕШЕНИЕ

№ 5911

гр. София, 13.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 88 СЪСТАВ, в публично заседание на
тринадесети март през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ

при участието на секретаря БОЖИДАРА П. КУБАДИНОВА
като разгледа докладваното от КИРИЛ СТ. ПЕТРОВ Гражданско дело №
20211110173321 по описа за 2021 година

Съдът намира, че е сезиран с обективно и субективно съединени искове предявени от
И. Г. К. и Д. Д. К. срещу Ц. Г. Д..

Ищците твърдят, че притежават в режим на СИО недвижим имот, находящ се в гр. София, ж. к. Христо Смирненски, бл. 12, вх. А, ап. 2. Имотът се ползвал от ответника и нейния син Георги К. /внук на ищците/. Ответникът бил съпруга на Генчо К. /син на ищците/ като бракът им бил прекратен 2010 г. Ответникът се нанесъл в жилището след 01.09.2015 г. и започнал да го ползва. Между страните имало устна уговорка за ползване на жилището при месечен наем от 500 лв. Устният договор бил сключен лично и единствено от ответника, договорът не бил сключван от ответника и като майка и законен представител на Георги К.. Претендират се незаплатени месечни наемни вноски и обезщетение за забава върху тях. Ищците като съсобственици молят да бъде осъдена ответникът да им заплати при условията на солидарност следните суми: 17 500 лв. – главница за незаплатени наеми в периода 01.11.2018 г. – 10.10.2021 г. и 3028.47 лв. – обезщетение за забава върху тази сума от 01.12.2018 г. до 21.12.2021 г. включително. Сочат банкова сметка IBAN BG31RZBB91551005589493. Претендират разноски.

Ответникът е подал отговор в срока по чл. 131 ГПК. Не оспорва, че жилището е собственост на ищците, както и, че е ползвала заедно със сина й жилището през процесния период. Оспорва наличието на наемно правоотношение. Твърди, че е ползвал жилището безвъзмездно на основание заем за послужване до навършване на пълнолетие от Георги К.. Моли иска да се отхвърли. Претендира разноски.

Съдът, съобразно чл. 235, ал. 2 ГПК във връзка с наведените в исковата молба доводи и възраженията на ответника, намира за установено от фактическа и правна

страна следното:

Предявени са искове с правна квалификация - *чл. 232, ал. 2 ЗЗД, във вр. с чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД*:

С определение от 06.08.2022 г. е отделено като безспорно и признато между страните, че ищите са собственици в режим на СИО недвижим имот, находящ се в гр. София, ж. к. Христо Смирненски, бл. 12, вх. А, ап. 2 /което се установява и от представения по делото договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт № 21, том LLVIII, дело № 21644/04.10.1994 г. на СРС/, който през процесния период се е ползвал от Ц. Г. Д. и Георги К. /син на ответника и внук на ищите/, които са живеели в него.

От Решение № III-86-238/14.12.2010 г. на СРС, 86 с-в се установява, че между Генчо К. /син на ищите/ и ответницата е имало сключен брак, който е бил прекратен по взаимно съгласие през 2010 г. Видно от Удостоверение за раждане – серия № 525729 Георги Г. К. е син на Генчо К. и Ц. Г. Д.. С решение № III-86-238/14.12.2010 г. на СРС, 86 с-в е прекратен бракът между Генчо К. и Ц. Г. Д., като Генчо К. се е задължил да заплаща месечна издръжка на Георги К. в размер на 400 лева.

Представена е по делото електронна кореспонденция между страните.

Установява се от представените по делото писмени доказателства, че на 11.08.2021 г. е издаден изпълнителен лист в полза на Георги К., с който Генчо К. е осъден да заплати 400 лв. издръжка за периода от 28.04.2010 г. до настъпване на причини за изменението или прекратяването на издръжката, ведно със законната лихва върху всяка просрочената вноска.

На 13.08.2021 г. е получена Нотариална покана от ответника Ц. Д. за освобождаване на процесния имот до 02.10.2021 г.

От приет по делото приемо-предавателен протокол от 10.10.2021 г. се установява, че на тази дата държането на имота е върнато на ищите.

В производството са разпитани четирима свидетели - Цанка Г.а Петкова, Емил Михайлов Гарипов, Георги Г. К. и Мартин И.ов Желязков.

От свидетелските показания на Цанка Г.а Петкова /сестра на И. К. и леля на Генчо К./ се установява, че първоначално И. К., Д. и Ц. са обсъждали вариант ответникът и Георги К. да живеят в обща къща до Околовръстния път, сега район „Младост“, която била обща собственост на свидетеля и И. К.. Свидетелят се е противопоставил на това, а впоследствие ответникът и Георги К. са заживели в процесния имот в кв. „Слатина“. Свидетелят твърди, че между страните имало уговорка ответницата да плаща наем, като заявява, че този наем се приспадал от издръжката, която племенникът ѝ дължал на сина си. Свидетелят Петкова твърди, че е коментирала, че от Георги К. не е редно да се искат пари, не следвало нищо да му се иска.

От свидетелските показания на Емил Михайлов Гарипов се установява, че Ц. и Георги К. са ползвали процесния апартамент, предоставен от И. и Д., за период от около 5-6 години. Свидетелят заявява, че в разговор с Генчо К., последният е споделил, че издръжката,

която следва да заплаща на Георги К. е в размер на 400 лева, но действително плаща 150 лева, тъй като другото се прихващало с наема, който дължи ответникът. Свидетелят присъствал при подписването на приемо-предавателен протокол от 10.10.2021 г. Свидетелят твърди, че при подписването на приемо-предавателния протокол Д. К. казала, че за наемите ще се разберат по-късно.

От свидетелските показания на Георги Г. К. се установява, че първоначално е бил в добри отношения с ищците. Свидетелят твърди, че издръжка му е плащана не повече от 5 пъти за целия период, както и, че е имало уговорка ищците да му прехвърлят собствеността върху процесното жилище. Свидетелят сочи, че уговорка между страните за прихващане на наема с дължащата му издръжка е имало, тъй като страните били постигнали съгласие процесният имот да бъде прехвърлен на него. За уговорката за прихващане свидетелят твърди, че знаел от майка си. Свидетелят си извадил изпълнителен лист поради неспазването на уговорката за прехвърляне на имота като компенсация.

Свидетелят Мартин И.ов Желязков твърди, че присъствал на среща с ищците преди Ц. Д. да се нанесе в апартамент в кв. „Слатина“, идеята на срещата била, че тъй като този апартамент, в който Гого се е родил, щял да остане за него, за да не се местят от квартира в квартира, да останели да живеят там. За наем не било говорено нищо. Свидетелят не знаел дали Ц. е плащала наем за някое от двете жилища. Липсвала уговорка Ц. да плаща наем за апартамент в кв. „Слатина“. Свидетелят присъствал при подписването на приемо-предавателен протокол от 10.10.2021 г. Според него на тази среща за връщане на ключовете, нямало претенции по отношение на неплатен наем.

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

Първият елемент от фактическия състав на претенцията е установяването от страна на ищците наличието на валидно облигационно отношение с ответника за наем на процесния недвижим имот. Договорът за наем по правило е неформален /виж *решение № 238 / 04.09.2013г. по т. д. № 123/2011г. на II т. о. на ВКС/*, като за валидно възникване на наемното правоотношение следва да е налице съгласие на страните относно съществени елементи на договора: 1./ вещта, която се предоставя за временно ползване и 2./ възнаграждението /наемната цена/.

Съгласно чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК свидетелските показания не са допустими за установяване на договори на стойност, по-голяма от 5000 лв., освен ако са сключени между съпрузи или роднини по права линия, по съребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен включително. Към 2015 г. ищците и ответникът не са роднини по права, по съребрена линия или по сватовство.

При договори с продължаващо се действие стойността по смисъла на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК се определя от броя на платежите. Цената на договора за наем с неопределен срок се определя от размера на наема, дължим за срока на предизвестие, а не от размера на неплатения наем – виж *Сталев, Ж., Мингова, А, Попова, В., И.ова, Р., Българско гражданско процесуално право. Осмо допълнено и преработено издание. С. Сиела, с. 300.*

Предизвестието при договора за наем, ако не е уговорено друго, е един месец по арг. от чл. 238 ЗЗД. В случая в исковата молба не се твърди договорът за наем да е обвързан от срок, поради което следва да се приеме, че неформалният договор за наем може да бъде доказан със свидетелски показания.

За да се установи наличието на неформално наемно правоотношение следва от доказателствата по делото да се установят при условията на пълно и главно доказване съществените елементи на договора, включително **наемната цена**.

Настоящият съдебен състав при съвкупна преценка на доказателствата по делото намира, че по делото не се установява при условията на пълно и главно доказване ответникът да е поел задължение за заплащане на ежемесечно наемно възнаграждение за ползването на процесното жилище, поради следните съображения:

Действително свидетелите Цанка Г.а Петкова, Емил Михайлов Гарипов и Георги Г. К. твърдят, че между страните за част от периода на ползване на процесното жилище е съществувала уговорка поради безвъзмездното ползване от страна на ответника и Георги К. на собствения на ищите недвижим имот, находящ се в гр. София, ж. к. Христо Смирненски, бл. 12, вх. А, ап. 2, Генчо К. да не изплаща изцяло дължимата издръжка на Георги К.. Сама по себе си тази уговорка не доказва обаче наличието на наемно правоотношение. Още повече, че част от свидетелите Георги Г. К. и Мартин И.ов Желязков твърдят, че имотът е предоставен за ползване на ответника и Генчо К. с обещание в бъдеще да бъде прехвърлен на внука на ищите.

Ищите твърдят, че наемното възнаграждение е 500 лв. Свидетелят Гарипов твърди, че Генчо К. му бил казал, че плаща по 150 лв. от дължимата издръжка, тъй като разликата до 400 лв. се приспада от дължимата издръжка. В тази част показанията на свидетеля Гарипов не се кредитират от съда, тъй като са производни и противоречащи на останалите доказателства по делото. Така, от представени и приети по делото документи от Генчо К. /л. 54/ и становище от Георги К. по изп. д. № 2145/2021 г. на ЧСИ Стефан Петров се установява, че между страните не е спорно, че Генчо К. е плащал суми за издръжка в общ размер на 3 750 лв. в периода м.01.2016 г. до м. 06.2018 г., които суми са приспаднати от дължими суми по изпълнителното дело, образувано въз основа на изп. лист от 11.08.2021 г. по гр. д. № 6071/2010 г. на СРС. Липсват твърдения и не са представени доказателства за заплатена издръжка частично или изцяло след м.06.2018 г., **а процесният период започва от м.11.2018 г.** Представени са по делото доказателства /преводно нареждане – л. 24/ за заплащане на всички суми по образуваното изп. дело извън приспаднатата сума в размер на 3750 лв., която сума не касае процесния период. Т. е. установява се по делото, че в процесния период месечна издръжка не е плащана от бащата.

Наемната цена е един от двата елемента, които са необходимо съдържание на договора за наем като източник на наемно правоотношение, с оглед дефиницията на чл. 228 ЗЗД и произтичащата от нея характеристика на договора като двустранен и възмезден. Дължимата от наемателя насрещна престация, съобразно чл. 9 ЗЗД, се определя свободно от страните, доколкото **не противоречи на повелителните норми на закона**, на добрите

нрави и на характера на договора. Ето защо, нормата на чл. 228 ЗЗД следва да се тълкува разширително като под „плати определена цена” се разбира не само простиране на пари или заместими вещи, но и изпълнение на друга насрещна престация като възнаграждение за предоставеното от наемодателя ползване на наетата вещ. Разпоредбата на чл. 228 ЗЗД не съдържа ограничение относно вида на тази престация, която може да бъде, както парична, така и непарична, за действие или бездействие, за заместимо или незаместимо действие, правно или фактическо. Възнаграждението може да се договори като насрещно предоставяне за ползване на индивидуално определена вещ, извършване на услуга, включително на ремонтни работи и други. За да е налице обаче постигнато съгласие относно наемната цена е необходимо тя да е определена или определяема. Ако ползването се предостави безвъзмездно е налице заем за послужване. Ако волята е ползването да е възмездно, **но не се постигне съгласие относно предмета на задължението на наемателя /цената на ползването/, между страните не е налице облигационна връзка** /липсва, както наемно, така и заемно правоотношение/ - виж *решение 218 от 18.03.2016 г. по т. д. 3200/2014 г. на I т. о. на ВКС*.

Подобна уговорка на твърдяната в исковата молба за приспадане на дължимите наеми от ответника от дължимата от сина на ищците издръжка на Георги К., **пряко противоречи на разпоредбата на чл. 148 СК** - не се допуска прихващане на вземане със задължение за издръжка, за което противоречие съдът следи служебно – виж *ТР № 1 от 27.04.2022 г. по т. д. № 1/2020 г. на ОСГТК на ВКС*. Следователно поставеното условие за ползването на имота, касаещо размера на изплащаната издръжка, противоречи на закона, а не се установява по делото уговарянето на конкретно дължима наемна цена за апартамента. Освен това се касае до прихващане на задължения между различни субекти – издръжката е дължима от сина на ищците на Георги К. /син на ответника и внук на ищците/, т. е. касае се до отношения между трети за твърдяното наемно правоотношение лица. За подобна уговорка освен съгласието на страните по делото е необходимо и установяване съгласието на Георги К. и Генчо К., каквото не се установява по делото. Не се установява по делото и към кой момент е възникнала твърдяната уговорка за прихващане на издръжката с наемната цена, дали подобна уговорка е съществувала още към предаването на жилището или възникнала по-късно и кога.

Следва да се посочи и, че Георги К. е навършил пълнолетие на 25.07.2020 г., а процесният имот е ползван до 10.10.2021 г. За **периода след 25.07.2020 г. за Генчо К. е липсвало задължение за плащане на издръжка**, по производството не е ияснено каква стойност е следвало да се заплаща на ищците за ползването на имота за периода след 25.07.2020 г., доколкото уговорка за конкретно определена наемна цена не се установява по делото.

Писмено доказателство за договора е не само писменото съглашение, но и всеки документ, който отразява, както сключването му, така и същественото му съдържание – виж *решение № 26 от 08.05.2009 г. по гр. д. № 6357/2007 г. на I г. о. на ВКС*. Често обаче тези писмени доказателства са непълни и от тях не може да се направи извод за всички

съществени елементи на договора. Прилагането по аналогия на чл. 165, ал. 2 ГПК е недопустимо, тъй като законът е ограничил значението на началото на писмено доказателство единствено до доказването на симулация.

Представеното и прието като доказателство по делото /на хартиен носител като заверен препис/ електронно изявление на една от страните, адресирано до насрещната, чието авторство не е било спорно – има доказателствена стойност /виж *определение № 169 от 06.04.2017 г. по ч. т. д. № 672/2017 г. на I т. о.*/ Електронен подпис означава данни в електронна форма, които се добавят към други данни в електронна форма или са логически свързани с тях, и които титулярът на електронния подпис използва, за да се подписва - чл. 3, т. 10 от Регламент (ЕС) № 910/2014. Доказателствена сила на подписания електронен документ е такава, каквато законът признава на подписаният писмен документ, ако се касае за частен документ, той се ползва с такава сила само за авторството на изявлението /чл.180 ГПК/.

Представената от страните по делото електронна кореспонденция не е оспорена, но и от нея не се установява наличие на наемно правоотношение и уговорено наемно възнаграждение. С електронно писмо на 03.04.2015 г. ответникът е предложил като вариант да живеят в процесното жилище с Георги К., като Генчо изплаща издръжка в размер на 200 лв., а останалите 200 лв. да са наем за нея. Няма данни предложението да е прието, а и същото противоречи със свидетелските показания, според които уговорката била да се плаща издръжка в размер на 150 лв., а останалите 250 лв. да се прихващат с дължимия наем. Следва да се посочи и, че в електронната кореспонденция на л. 12-13 от делото са предложени и **множество други варианти** от Ц. Д. вкл. за закупуването на имота в ж. к. Слатина, респ. наемането на друго жилище.

На л. 49 от делото е представено извлечение от електронна кореспонденция между Д. К. и Георги К.. Авторството на съобщенията не е оспорено, поради което и съдът приема, че те изхождат от Д. К.. Същите съдържат неблагоприятните за ищците факти, че жилището е предоставено за ползване като помощ и подкрепа без да се иска заплащането на наем. Ако изявлението съставлява признание на неблагоприятни за автора обстоятелства, това увеличава доказателствената стойност на документа, но не му придава материална доказателствена сила – виж *решение № 70 от 19.02.2014 г. по гр. д. № 868/2012 г. на ВКС на IV г. о.*

Съдът намира, че в производството се установява, че отношенията между страните произтичат от роднинските отношения между баба/дядо и внук, които в акт на подкрепа и щедрост са предоставили на внука си /отглеждан и живеещ заедно с майка си/ за безвъзмездно ползване процесния апартамент. Ищците не установяват постигнато съгласие относно предмета на задължението на наемателя /цената на ползването/, поради което по делото не се установява наличието на наемно правоотношение между страните. Липсата на доказано наемно правоотношение обуславя **неоснователност на предявения иск**, като е безпредметно обсъждането на останалите елементи от фактическия състав на претенцията.

Само за пълнота следва да се посочи, че претенцията за солидарно присъждане на

сумата в полза на ищите е неоснователна и на **самостоятелно основание**. В хода на производството се доказва твърдяното от ищите, че двамата имат качеството съпрузи. Наличието на граждански брак между страните не представлява и спорен факт по производството. Съдът не намира обаче законова опора на твърдението на ищите за възникнала за вземането им активна солидарност. В СК липсва разпоредба, която да сочи, че задълженията на трети лица спрямо съпрузи, се дължат при условията на активна солидарност. Изрично в СК се предвижда, че за определени задължения на съпрузите към трети лица двамата съпрузи отговарят солидарно /чл. 32 и чл. 36 СК/, но тези хипотези са неприложими в настоящото производство, в което съпрузите не са в качеството на длъжници, а на кредитори. Тъй като изрична уредба относно активната солидарност липсва, то по аналогия следва да намери приложение разпоредбата на чл. 121, ал. 1 от ЗЗД, уреждаща пасивната солидарност. Несъмнено въз основа на принципа за свободата на договаряне активна солидарност винаги може да бъде уговорена между страните, подобна уговорка нито се твърди, нито се доказва по делото. Липсва законово правило, което да обуславя наличието на активна солидарност. Не се касае и до неделимо задължение.

Искът за сумата в размер на 17 500 лв. – главница за незаплатени наеми в периода 01.11.2018 г. – 10.10.2021 г. следва да се отхвърли като неоснователен.

Предвид неоснователността на главния обуславящ иск, то и обусловената акцесорна претенция по чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата от 3028.47 лв. – обезщетение за забава за периода 01.12.2018 г. до 21.12.2021 г. включително, следва да отхвърли като неоснователна.

По разноските:

При този изход на спора разноски се дължат на ответника.

Представен е списък по чл. 80 ГПК и доказателства за направата на разноски в размер на **1300 лв.** за заплатено адвокатско възнаграждение, което ще се възложи в тежест на ищите по делото.

Водим от горното, **СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД**

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от И. Г. К., ЕГН *****, с адрес гр. Нова Загора, УЛ.14-ТИ ЯНУАРИ № 21 и Д. Д. К., ЕГН *****, с адрес гр. Нова Загора, УЛ.14-ТИ ЯНУАРИ № 21, *искове по чл. 232, ал. 2 ЗЗД, във вр. с чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД*, срещу Ц. Г. Д., ЕГН *****, с адрес гр. София, ул. Калиманци № 59, ет. 4, ап. 4А, за осъждането на Ц. Г. Д. да заплати солидарно на И. Г. К. и Д. Д. К., следните суми: сумата 17 500 лв. – главница за незаплатени наеми в периода 01.11.2018 г. – 10.10.2021 г. по неформален договор за наем за ползването на недвижим имот, находящ се в гр. София, ж. к. Христо Смирненски, бл. 12, вх. А, ап. 2, в който имот Ц. Г. Д. се е нанесла м.09.2015 г. и сумата 3028.47 лв. – обезщетение за забава върху незаплатените наеми за периода от

01.12.2018 г. до 21.12.2021 г. включително.

ОСЪЖДА И. Г. К., ЕГН *****, с адрес гр. Нова Загора, УЛ.14-ТИ ЯНУАРИ № 21 и Д. Д. К., ЕГН *****, с адрес гр. Нова Загора, УЛ.14-ТИ ЯНУАРИ № 21, да заплатят на основание чл. 78, ал. 3 ГПК, на Ц. Г. Д., ЕГН ***** с адрес гр. София, ул. Калиманци № 59, ет. 4, ап. 4А, сумата от **1300 лв.** за разноси по производството.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____