

РЕШЕНИЕ

№ 587

гр. София, 01.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и втори януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Ваня Н. Иова
Виктория Недева

при участието на секретаря Донка М. Шулева
като разгледа докладваното от Любомир Василев Въззивно гражданско дело
№ 20231100512921 по описа за 2023 година

Производството е по чл.258 –чл.273 ГПК /въззивно обжалване/.

В. гр.д. №12921/2023 г по описа на СГС е образувано по въззивна жалба на „Щ.“ ЕАД ЕИК **** гр.София срещу решение №11543 от 03.07.2023 г по гр.дело №33466/22 г на СРС , 69 състав , с което е

признато за установено , че въззивникът дължи на основание чл.422 ал.1 ГПК във вр.чл.232 ал.2 пр.1 ЗЗД на „Е.П.Г.“ ЕООД гр.Панагюрище ЕИК **** сумата от 393,60 лева с ДДС наемна цена за **м.02.2020 г** по договор за наем от 01.12.2018 г , за която е издадена фактура №0..260 от 03.02.2020 г , ведно със законната лихва от датата на заявлението за издаване на заповед за изпълнение /03.11.2021 г/ до окончателното заплащане на сумата ; за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК №22417 от 15.12.2021 г по ч.гр.д.№63009/21 г на СРС , 69 състав

отхвърлено е възражение за прихващане на „Щ.“ ЕАД ЕИК **** гр.София срещу „Е.П.Г.“ ЕООД гр.Панагюрище ЕИК **** със сумата от 393,60 лева с ДДС заплатен депозит по договор за наем от 01.12.2018 г платен с платежно нареждане от 10.01.2019 г ; както и „Щ.“ ЕАД е **осъдено** да заплати на „Е.П.Г.“ ЕООД гр.Панагюрище сумата от общо 650 лева разноси пред СРС и в заповедното производство .

Въззивникът излага доводи за неправилност на решението на СРС . Въззивникът е заплатил на ищеца гаранционен депозит , който не е възстановен , а ищецът е влязъл във владение на имота веднага след опразването му от въззивника . Страните спорят дали освобождаването

на имота е станало в края на февруари 2020 г или в края на март 2020 г , но след като въззивникът е освободил имота в края на февруари 2020 г , той не дължи наем за м.03.2020 г и трябва да му се прихване внесения депозит .Трябва да се вземат предвид показанията на свидетеля на въззивника , че наетия имот е опразнен в края на февруари 2020 г , а след това ищецът е влязъл във владение на имота и наемното правоотношение е било прекратено . Според свидетеля на ищеца до последния е било изпратено писмо за прекратяване на договора за наем през месец 02.2020 г . Това не се оспорва от ищеца и той не е предявил иск за наем за м.03.2020 г . Депозитът трябва да се прихване за процесната наемна цена и да се уважи възражението за прихващане , което е целесъобразно с оглед окончателно уреждане на отношенията между страните .

Въззиваемата страна е подала писмен отговор , в който оспорва въззивната жалба . Безспорно наемната цена за м.02.2020 г не е платена от ответника . Липсват предпоставки за прихващане , защото вземането на ответника не е изискуемо и ликвидно . Наемателят е продължил да ползва имота до 27.03.2020 г – един месец след прекратяване на договора . Със свидетелски показания не може да се доказва прекратяване на договора .

Въззивната жалба е допустима. Решението на СРС е връчено на въззивника на 17.07.2023 г и е обжалвано в срок на 28.07.2023 г .

Налице е правен интерес на въззивника за обжалване на решението на СРС .

След преценка на доводите в жалбата и доказателствата по делото, въззивният съд приема за установено следното от фактическа и правна страна :

Във връзка с чл.269 ГПК и твърдяната недопустимост и неправилност на решението на СРС ; настоящият съд извършва служебна проверка за нищожност и недопустимост на съдебното решение . Относно доводите за неправилност съдът /принципно/ е ограничен до изложените във въззивната жалба изрични доводи , като може да приложи и императивна норма в хипотезата на т.1 от Тълкувателно решение №1 от 09.12.2013 г по тълк.дело №1/2013 г на ОСГТК на ВКС . Във всички случаи съдът е длъжен да даде законосъобразна правна квалификация на исквете .

За да уважи иска **СРС е приел** , че безспорно между страните е подписан договор за наем от 01.12.2018 г за имот в гр.Панагюрище ул.**** с площ от 82 кв.м. Безспорно процесната наемна цена за м.02.2020 г не е платена от ответника , който е направил възражение за погасяване със заплатения депозит по договора за наем . Не се спори между страните , че такъв депозит от една наемна цена е бил заплатен от ответника на ищеца .

Според СРС процесният наемем договор е безсрочен т.е. безспорно не е бил изтекъл за м.02.2020 г . Доколкото договорът е сключен в писмена форма , то евентуално разваляне /прекратяване с предизвестие/ на договора трябва да се извърши в писмена форма . Без значение е до кой момент е бил ползван имота от наемателя – липсата на ползване не прекратява договора за наем . Липсват изрични твърдения на страните за прекратяване на договора за наем с конклюдентни действия . Не трябва да се кредитират показанията на св.Г. за прекратяване на договора с писмо в началото на м.02.2020 г . Данни за такова писмо

липсват и не могат да се установяват със свидетелски показания .

Според СРС по делото не е доказано прекратяване на договора за наем . По тази причина няма основание да се извърши прихващане с депозита даден от ответника . Само ищецът може да направи прихващане , а той не твърди да е извършил такова . Ответникът не е изряден платец , за да се ползва от депозита .

Решението на СРС е частично недопустимо и частично правилно , при следните уточнения и мотиви по доводите във въззивната жалба .

Законосъобразно първоинстанционният съд е приел , че ответникът не е представил надлежни писмени доказателства за твърденията си , че наемният договор е прекратен , а още по-малко , че е прекратен в края на м.02.2020 г . Изрични твърдения за прекратяване на наемния договор – особено в необходимата за това писмена форма – липсват в отговора на исковата молба , както и по делото не са представени доказателства в тази насока .

В отговора е посочено единствено , че имотът е ползван до 20.02.2020 г . Сам по себе си фактът на ползване или на липса на ползване на наетия имот е ирелевантен – наемателят може , но не е длъжен да ползва наетата вещ . Противно на твърденията на въззивника липсата на ползване на наетата вещ не води и до автоматично прекратяване на наемния договор , както и не освобождава наемателя от заплащане на наемната цена - решение №97 от 23.07.2013 г по т.д.№73/12 г на ВКС , I ТО.

Нещо повече , според трайната практика на ВКС дори договорът за наем да бъде прекратен , наемателят е длъжен да върне вещта на наемодателя според чл.233 ал.1 пр.1 3ЗД, а не просто да я изостави . В противен случай наемателят дължи обезщетение по чл.236 ал.2 3ЗД - решение №477 от 20.07.2010 г по гр.д.№1081/09 г на ВКС , III ГО , решение №131 от 13.11.2009 г по гр.д.№661/08 г на ВКС , II ТО и др.

В случая няма данни да е съставен двустранен протокол за прекратяване на договора и/или за връщане на наетата вещ . Дали и кога наемодателят е установил фактическа власт върху имота си също е без значение по настоящото дело . Очевидно е , че не може да се иска от ищеца-наемодател да изостави имота си без дължимата грижа само защото наемателят го напуска самоволно и без съответното предизвестие . Само по себе си възстановяване на държането върху изоставен нает имот /с оглед опазването му/ не е равнозначно на съгласие за прекратяване на наемния договор .

В случая като краен резултат правилно искът не е отхвърлен като погасен чрез прихващане със сумата на платения от ответника депозит . Според настоящия съд евентуално **възражение за съдебно прихващане не е било надлежно заявено с отговора на исковата молба** . В отговора не се твърди , че ответникът има възникнало вземане срещу ищеца за сумата на депозита , а че **ищецът** вече е извършил прихващане с това вземане . Такива твърдения ищецът не е излагал , а изрично е оспорил да е извършил прихващане .

В изготвения от СРС проект на доклад от 31.01.2023 г не е посочено , че ответникът е предявил евентуално възражение за прихващане . В о.с.з на 25.04.2023 г СРС е одобрил доклада си без по никакъв начин да го измени . Преди това СРС неточно е докладвал , че

ищецът е взел становище в молба от датата на о.с.з по „възражение за прихващане“ . В същото о.с.з ответникът отново не е заявил евентуално възражение за прихващане , нито е поискал изменение на доклада на съда .

Следва да се има предвид , че възражението за съдебно прихващане принципно може да се заяви най-късно в отговора на исковата молба т.е. в случая такова възражение не е било надлежно заявено , преклудирано е и не трябва да се разглежда . Едва във второто о.с.з пред СРС и то чак в устните състезания за първи път новият процесуален представител на ответника се е позовал на прихващане и то без да е ясно дали на извънсъдебно или евентуално съдебно такова .

При тези данни за СРС и за настоящия съд липсва задължение за произнасяне по евентуално възражение за прихващане . Като е разгледал възражение за прихващане , което не е надлежно заявено и не е подлежало на разглеждане СРС е постановил частично недопустимо решение . Отделно , дори да подлежеше на разглеждане , както е посочено в мотивите на т.2 от Тълкувателно решение №2/2020 от 18.03.2022 г на ОСГТК на ВКС , съдът не трябва да постановява отделен диспозитив за отхвърляне на възражение за прихващане . Ако се постанови такъв решението е недопустимо в тази част и само на това основание .

В останалата част решението на СРС е правилно като краен резултат и трябва да се потвърди .

Водим от горното , СЪДЪТ

РЕШИ:

ОБЕЗСИЛВА решение №11543 от 03.07.2023 г по гр.дело №33466/22 г на СРС , 69 състав в частта , с която е **отхвърлено възражение за прихващане** на „Щ.“ ЕАД ЕИК **** гр.София срещу „Е.П.Г.“ ЕООД гр.Панагюрище ЕИК **** със сумата от 393,60 лева с ДДС заплатен депозит по договор за наем от 01.12.2018 г платен с платежно нареждане от 10.01.2019 г ;

ПОТВЪРЖДАВА посоченото решение в частта , с която е **признато за установено** , че „Щ.“ ЕАД ЕИК **** гр.София дължи на основание чл.422 ал.1 ГПК във вр.чл.232 ал.2 пр.1 ЗЗД на „Е.П.Г.“ ЕООД гр.Панагюрище ЕИК **** сумата от 393,60 лева с ДДС наемна цена за **м.02.2020 г** по договор за наем от 01.12.2018 г , за която е издадена фактура №0..260 от 03.02.2020 г , ведно със законната лихва от датата на заявлението за издаване на заповед за изпълнение /02.11.2021 г/ до окончателното заплащане на сумата ; за която сума е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл.410 ГПК №22417 от 15.12.2021 г по ч.гр.д.№63009/21 г на СРС , 69 състав ; както и „Щ.“ ЕАД е **осъдено** да заплати на „Е.П.Г.“ ЕООД гр.Панагюрище сумата от общо 650 лева разноски пред СРС и в заповедното производство .

Решението не подлежи на обжалване .

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____