

# РЕШЕНИЕ

№ 1468

гр. С., 13.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ**, в публично заседание на седми февруари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева  
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Юлиана Ив. Шулева  
като разгледа докладваното от Анелия Маркова Въззивно гражданско дело № 20211100514106 по описа за 2021 година

и за да се произнесе взе предвид следното:

### **Производството е по реда на чл.258-273 ГПК.**

Образувано е по въззивна жалба, подадена от М. И. И. –К., ответник пред СРС, срещу решение № 20272779 от 10.12.2020 г. по гр.д.№ 11406 по описа за 2020 г. на СРС, Първо ГО, 43 състав, с което е уважен, предявеният срещу въззивницата/ответник иск с правна квалификация по чл.59 ЗЗД /частично/.

Излагат се подробни доводи /на 30 страници/ за недопустимост и неправилност на така постановеното решение. Систематизирани същите се изразяват в следното: налице била отрицателна процесуална предпоставка за предявяване на процесния иск, защото било налице влязло в сила решение от 10.07.2019 г. по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. на СРС, Първо ГО, 167 състав /в отхвърлителната му част/; исковата молба била нередовна. Решението не съдържало необходимите реквизити по чл.236, ал.1 и ал.2 ГПК, а именно: адреса на страните и възраженията и доказателствените искания на

ответницата. Не били обсъдени и исканията на ищцата; нито дори писмените бележки на страните, които не били докладвани. В протокола за о.с.з. на 01.12.2020 г. устната пледоария на ответницата била орязана. Решението било постановено в нарушение на материалния и процесуален закон. СРС не бил разпределил с обжалваното решение доказателствената тежест. Докладът по делото не съдържал всички необходими реквизити на чл.146 ГПК. Следвало да се има предвид, че ответницата била наемател по срочен договор за наем, който бил вписан в Имотния регистър. Счита, че справка от Имотния регистър е задължителна за съда. Това означавало, че ищцата е закупила имот, обременен с тежести. Ищцата признавала, че за периода от 01.08.2019 г.- 31.07.2020 г. годишният наем бил заплатен на нейната праводателка. В писмените си бележки ищцата признавала, че договора за наем не е прекратен. Изводите на СРС не съответствали на събраните по делото доказателства, а част от тях не били взети предвид от съда. Това водело до неправилно установяване на фактическата обстановка по спора. Не било взето предвид, че определението за обезпечение е отменено, както и разпореждане за заличаване на наложената възбрана. Съдът не бил взел предвид възраженията на ответницата във връзка с нот.покани, както и за злоупотребата с права от страна на ищцата. СРС не взел предвид установеното от вещото лице по съдебно-почерковата експертиза, че оригиналите на нот.покани не са налични при ищцата. Противно на посоченото от СРС, ответницата била конкретизирала оспорването си на нот.покани. същите били нищожни спрямо действието на срочния договор за наем. При това положение допуснати били нарушения на чл.183 и чл.193 ГПК. Не било взето предвид, че преди договора за наем от 2013 г., бил сключен такъв от 2009 г. СРС не бил взел предвид, че договора за наем съдържа клауза за автоматичното му подновяване. СРС бил допуснал нарушение на чл.20 ЗЗД като не тълкувал волята на страните. Не било взето предвид, че след 2016 г. праводателката на ищцата не била собственик на имота и не можела да прави валидно изменение на договора за наем. Счита, че в настоящето производство съдът няма право да извършва преценка дали ответницата ползва жилището правомерно или не, тъй като по въпроса било постановено решение по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. на СРС, ГО, 167 състав. Възразява срещу приетата по делото /пред СРС/ съдебно-оценителна експертиза, както и относно начина по който СРС бил обсъдил съдебно-

почерковата експертиза. Вещото лице И.И.И. не притежавал специалист „графолог“ и бил извършил съдебно-почеркова експертиза. Намира, че ищцата не е доказала пълно и главно исковата си претенция. Затова неправилен бил извода на СРС че били налице предпоставките на чл.59 ЗЗД. Сочи, че била изправна страна по договора за наем от 2013 г. В подкрепа на това било, че допуснатото обезпечение било отменено. Неправилен бил извода на СРС, че договора е валидно прекратен.

Иска се обжалваното решение да бъде обезсилено като недопустимо и да прекрати производството по делото или ако приеме, че обжалваното решение е допустимо, същото да бъде отменено и вместо това постановено друго, с което иска по чл.59 ЗЗД да бъде отхвърлен изцяло. Претендират се разноси.

По въззивната жалба е постъпил **отговор от ищцата пред СРС – А. К. Л.** в който се изразява становище за неоснователност на въззивната жалба и правилност на така постановеното решение. Счита, че при постановяването му не са допуснати сочените от въззивницата нарушения на материалния и процесуален закон. Счита, че предявеният иск е допустим- не се спорело, че ищцата е собственик на процесния имот; претендира се обезщетение за ползване. Исковата молба била редовно, а претенцията-доказана; налице били всички предпоставки на чл.59 ЗЗД. Сочи, че СРС се бил произнесъл по многобройните молби и оспорвания, направени от ответницата. Счита, че доклада по чл.140 ГПК съдържа необходимите реквизити. Счита, че предходното на гр.д.№ 11406 по описа за 2020 г. дело не следва да се прилага по настоящето; искането на въззивницата целяло шиканиране на процеса. Сочи, че процесуално право на всяка страна е да прецени какви доказателства следва да представи. Сочи, че в нито един документ не се съдържа признание н ищцата за сторено плащане от страна на ответницата. Наред с това договорът за наем бил прекратен, считано от 01.08.2018 г. поради което плащане за периода м.08.2019 г. до м.07.2020 г. не можело да обоснове плащане на наем. Сочи, че не отговаря на действителността, че е налице отхвърлително решение по иск за опразване на жилището от страна на ответницата. Решението по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. , което било приложено по делото, съдържало осъдителен диспозитив по чл.310, ал.2 ГПК. Това решение било постановено по иск на праводателката на ищцата по настоящето дело. Отхвърлителният диспозитив бил само по отношение на

Ц.В.М., който не бил страна по договора за наем. Сочи, че въззивното производство по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. не било приключило. Сочи, че клаузите на договора за наем били ясни и не се нуждаели от тълкуване. Счита, че прекратяването му е доказано. Сочи, че СРС е извършил констатации по оригиналите на оспорените от ответницата доказателства. Счита, че съдебните експертизи са компетентно изготвени и правилно били кредитирани от СРС. Ответницата не била поставяла допълнителни задачи към двете експертизи, нито била правила искания във връзка с оспорвания. Противопоставя се на повторното изслушване на вещите лица. По доказателствените искания намира, че са недопустими, преклудирани и/или неоснователни. Счита, че релевантните за спора доказателства са събрани от СРС и обсъдени. Сочи, че по гр.д.№ 11777 по описа за 2020 г. не е налице идентичност на страните. Претендират се разноски.

От въззивницата е постъпило **становище по отговора на въззивната жалба** като се сочи, че отразеното в същото било невярно. Сочи, че ищцата се била разпоредила с апартамента, както и, че ответницата била неправомерно отстранена от имота; образувано било изп.производство. Невярно било, че исковата молба е редовна. Сочи, че договора за наем бил вписан и приобретателя на имота следвало да търпи наемателя. Счита, че ищцата следвало да търси припадащата ѝ се част от наема от нейния праводател. Затова намира, че ищцата нямала право на иск срещу нея. Сочи, че доказателства за плащане била представила по обезпечителното производство, което СРС отказал да изиска. Сочи, че ищцата се опитвала да заобиколи чл.237 ЗЗД. Сочи, че своевременно била оспорила нот.покани относно авторството им и съдържанието им. Поддържа доводите си във въззивната жалба относно съдебните експертизи. Твърди, че по делото се съдържали доказателства, че договорът за наем никога не е прекратяван.

В течение на процеса се прави възражение за нищожност на решение по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г., потвърдено по гр.д.№ 11777 по описа за 2020 г. на СГС, III-В състав. Иска се от настоящия състав да прогласи тази нищожност като се излагат подробни мотиви защо въззивницата счита, че решението е нищожно.

В хода по същество пред настоящата инстанция въззивницата доразвива доводите си.

### **По допустимостта на въззивната жалба:**

За първоинстанционното решение въззивницата е била уведомена на 12.01.2021 г.

Въззивната жалба е подадена на 25.01. 2021 г.

Следователно въззивната жалба е в срока по чл.259, ал.1 ГПК.

С оглед изхода на спора пред СРС за въззивницата е налице правен интерес от обжалване, то следователно **въззивната жалба се явява допустима.**

### **По доводите във въззивната жалба:**

Съгласно чл. 269 ГПК въззивната инстанция се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част. По останалите въпроси – само доколкото са посочени в жалбата.

След служебно извършена проверка насотящата инстанция приема, че **обжалваното решение е постановено във валиден и допустим процес:**

Според съобразителната част на Тълкувателно решение № 1/10.02.2012 г. по тълк.д. № 1/2011 г. на ОСГТК на ВКС, **нищожно** е съдебно решение, което е постановено от ненадлежен орган или от ненадлежен състав, извън правораздавателната власт на съда, не в писмена форма, абсолютно неразбираемо или неподписаното решение.

С оглед общата правораздавателна власт на съдилищата по всички видове дела, постановяване на съдебен акт, в нарушение на съдопроизводствен ред и правилата за подсъдността не представлява излизане извън правораздавателната власт на съда. виж и ТП № 1/29.09.2016 г. на ВАС и ВКС; такъв акт би бил недопустим.

Ищцата А. К. Л. твърди да е придобила на 17.12.2019 г. собствеността върху процесния ап.№ 8 въз основа на договор за покупко-продажба, изповядана с нот.акт № 7, рег.№ 11181, нот.дело 735/2019 г. от същата дата /л.9 от делото пред СРС/.

В процеса на закупуване на имота била уведомена от продавачката В.Ц. М., че в апартамента се намира ответницата М. И. И., която била бивша наемателка с прекратено наемно правоотношение. Представени й били от продавачите договор за наем от 28.02.2013 г. и отправени до насрещната страна два броя нот.покани, с които ответницата била надлежно уведомена за

прекратяване на наемния договор, считано от 01.08.2018 г.; ответницата била поканена да освободи и предаде фактическото държане на имота на собственика В. М. в срок до 08.08.2018 г. Уведомена била и, че поради неизпълнение на задължението за връщане на имота В.Ц. М. била осъществила правата си като предявила иск срещу М. И. И. за осъждането на последната да предаде фактическото държане върху процесния недвижим имот. Сочи, че към датата на прехвърлянето на собствеността – 17.12.2019 г. било постановено решение № 163400 от 10.07.2019 г. по гр.д.№ 53421 по описа за 2018г. , с което претенцията на праводателката на ищцата била уважена. Твърди се, че от датата на придобиване на апартамента – 17.12.2019 г. до датата на завеждане на процесната искова молба – 27.02.2020 г. ответницата държи неоснователно собствения ѝ имот като я лишава от право да го ползва за целта, която го била закупила – да го отдава под наем, за да може с получените средства да заплаща обучението на дъщеря си. Сочи, че съгласно съдебната практика за ответницата било възникнало задължение да ѝ заплаща обезщетение за ползване на ап., без затова да е необходима покана. Налице бил правен интерес за предявяване на осъдителен иск по чл.59, ал.1 ЗЗД срещу ответницата за заплащане на обезщетение за ползване на процесния ап. за периода от 17.12.2019 г. до датата на предаване на имота от насрещната страна. Дължимото обезщетение за периода от 18.12.2019 г. до 18.02.2020 г. , което е предмет на иска по чл.59, ал.1 ЗЗД възлизало на сумата в размер на 2 400 лв. Претендира се и законната лихва от датата на завеждане на иска до окончателното плащане. Сочи, че така предявеният иск бил обезпечен по гр.д.№ 4605 по описа за 2020 г. на СРС, 53-ти състав.

**Недопустимо е решението**, което не отговаря на изискванията, при които делото може да се реши по същество. Недопустимо е решението, което е постановено въпреки липсата на право на иск или ненадлежното му упражняване, както и ако съдът е бил десезиран. Липсата на положителна или наличието на отрицателна процесуална предпоставка прави решението недопустимо.

Съгласно разпоредбите на чл. 59 ЗЗД всеки, който се е обогатил без основание за сметка на другото дължи да му върне онова, с което се е обогатил до размера на обедняването. Правото на иск по чл. 59, ал. 1 ЗЗД възниква, когато ищецът не разполага с друг иск, с който може да се защити. С тази законова норма се осуетява всяко неоснователно преминаване на блага

от едно имущество в друго, въпреки липсата на конкретно уредена възможност в други текстове на закона.

Искът за сумите, претендирани като нереализирана полза, от която собственикът е лишен, е този по чл. 59 ЗЗД - т.е. общата хипотеза на неоснователното обогатяване.

Общата хипотеза за неоснователно обогатяване по чл. 59 ЗЗД е налице в случаите, когато лице несобственик ползва недвижимия имот/вещта/ без правно основание за това и пречатства собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които има. Ползването от несобственика на имота пречатства възможността собственика лично да ползва или да отдава под наем/ на правно основание/ имота и да реализира имуществена облага. В този случай от едни и същи факти - ползването без правно основание от несобственика- ответник на собствения недвижим имот/вещ/ на ищеца произтича обедняването на ищеца, което се изразява в лишаването му от възможността да ползва сам собствения си недвижим имот или да го отдава под наем на друго за процесния период от време, както и обогатяването на ответника, изразяващо се в спестяването на разходи за наем за ползване на недвижимия имот за процесния период.

Действително, налице е решение от 10.07.2019 г. по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. на СРС, Първо ГО, 167 състав. Със същото, обаче, на основание чл.310, ал.1, т.2 ГПК ответницата е осъдена да предаде на праводателката на ищцата, фактическото държане върху процесния ап. Искът е отхвърлен по отношение на Ц.В.М., защото същият не е страна по договора за наем от 28.02.2013 г.

Настоящото производство, обаче, касае иск по чл.59 ЗЗД поради което правилото на чл.299, ал.1 ГПК не важи.

Действително, обжалваното съдебно решение в диспозитива не съдържа адресите на страните, но това не е толкова тежък порок, който да доведе до неговата нищожност, респ.недопустимост. Следва да отбележим, че страните са индивидуализирани с ЕГН, което съгласно съдебната практика на ВКС представлява индивидуализиращ признак на страните в процеса.

Налага се извод, че **обжалваното решение е постановено във валиден процес и е допустимо**. Всички доводи на въззивницата в обратен смисъл, са неоснователни.

### **По правилността на обжалваното решение:**

За да постанови решение в обжалвания смисъл, СРС е приел, че между страните не се спори, че през исковия период ответникът е ползвал процесния недвижим имот. Това обстоятелство съдът обявил още в първото по делото открито съдебно заседание, при обявяване на доклада по делото за окончателен. Спорно по делото било обстоятелството дали ползването на имота от страна на ответника е на годно правно основание.

В конкретния случай, от приложеното по делото решение № 163400/10.07.2019 г., постановено по гр.д.№ 53421/2018 г. по описа на Софийски районен съд, 167 състав, се установявало, че между трети за делото лица /праводатели на настоящата ищца/ и ответника в настоящото производство, било проведено производство по реда на чл.310, ал.1, т.2 ГПК. Това решение не било влязло в законна сила, поради което не било задължително за СРС, 67 състав, и не следвало да бъде взето предвид и не било обуславящо за изхода на спора по иска по чл.59 ЗЗД. В това производство били приложени достатъчно доказателства, от които съдът да е в състояние да извърши самостоятелна преценка дали имотът се владее от ответника на валидно правно основание така, както се поддържало от последния в писмения отговор и в хода на производството.

Видно било от приложения по делото договор за наем от 28.02.2013 г., вписан в Служба по вписванията –гр.С., под Вх.Рег.№ 8072, сключен между праводателите на ищцата и ответника, че между същите било възникнало валидно облигационно правоотношение, по силата на което процесния недвижим имот бил предоставен на М. К. за временно и възмездно ползване, за срок от пет години, който срок съгласно уговореното между страните по него, започвал да тече от 01.08.2013 г.

Видно било от приложената по делото нотариална покана с рег.№ 10184, том 6, № 44 от 16.07.2018 г. по описа на С.Т., с район на действие РС – С., връчена на ответника на 19.07.2018 г. че наемодателите се били възползвали от предвидената в договора за наем възможност за прекратяването му, като в предвидения срок били уведомили наемателя – настоящ ответник, че с изчитане на срока - считано от 01.08.2018 г., договорът се прекратява и не е налице съгласие за продължаване срока на неговото действие.



Следвало да се има предвид, че ответника не оспорвал факта, че е получил процесната покана. Въпреки изричните указания на съда до ответника в постановеното по реда на чл.140 ГПК определение, че следва да уточни какво точно оспорва на приложените към исковата молба нотариалните покани – подпис, съдържание, връчване от нотариуса и друго, това не било сторено. С оглед изявленията на ответника, обективирани в протокола от първото открито съдебно заседание и молба в изпълнение на дадените указания, съдът е приел, че във връзка със заявеното оспорване не е необходимо откриване на производство по оспорване по реда на чл.193 ГПК по отношение на конкретни документи. По същите съображения, съдът не бил поискал от страната представила оспорените документи да заяви изрично дали ще се ползва от същите или не, така, както повелявала горепосочената правна норма. Въпреки предходното, по искане на ищцовата страна, съдът бил допуснал изготвяне на съдебно-почеркова експертиза, чието заключение било категорично относно обстоятелствата, че подписите в горепосочената нотариална покана, били на посочените в нея две лица. Съдът е намерил за неоснователни възраженията на ответника във връзка с изготвянето на заключението на съдебно-почерковата експертиза. Заключението било изготвено въз основа на извършени от вещото лице проверки, снети образци и документи с нотариална заверка на подписите на лицето, от което по обективни причини вещото лице не могло да снесе лично образци. Заключението било обосновано и компетентно дадено и за съда не възниквало съмнение за неговата правилност.

По отношение на поддържаните в хода на производството доводи от ответника относно вписването на процесния договор за наем, по силата на който същата твърдяла, че владее имота на правно основание, съдът е намерил за необходимо да отбележи, че Законът за задълженията и договорите не включва вписването на договора в имотния регистър като елемент от фактическия му състав. Вписването на договор за наем над една година имало оповестително действие спрямо третите лица и го правел противопоставим на трети лица, които придобиват права от праводателя. Заличаването на вписан договор за наем не било сред изрично и изчерпателно посочените в закона актове, подлежащи на вписване, откъдето следвало, че същото не е законово уредено и респективно не подлежи на вписване. В подкрепа на горното разбиране били и текстовете на чл.112 от Закона за

собствеността и чл. 4 от ПВ, сочещи подлежащите на вписване актове, между които не било изявлението за прекратяване или разваляне на договор за наем. В подкрепа на предходното, че на вписване подлежат само изрично предвидените в закон или в ПВ актове, СРС се е позовал и на даденото в Тълкувателно решение № 7 от 25.04.2013 г. на ОСГТК на ВКС, разрешение относно предметния обхват на проверката, която съдията по вписванията извършва преди да разпорежи извършване на поискано вписване. Проверката за съответствие на акта с изискванията на закона се ограничавала до това дали актът подлежи на вписване, съставен ли е съобразно изискванията за форма и има ли предвиденото в ПВ съдържание. Съдията по вписванията не извършвал проверка на материално-правните предпоставки на акта, освен ако това не било изрично предвидено в закон.

Предвид на тези си мотиви, както и на изводите си, че договора за наем е валидно прекратен от страна на праводателите на ищцата, преди сключване на договора за покупко-продажба, по силата на който последната се легитимира като негов собственик, то през исковия период – 18.12.2019 г. до 18.02.2020 г. ползването му от ответника било без правно основание.

За основателността на иска по чл.59 ЗЗД било необходимо да са налице всички елементи от фактическия състав на неоснователното обогатяване – да е налице обогатяване, от една страна, обедняване, от друга страна, връзка между тях и липса на основание за имущественото разместване. Обогатяването при ползване на чужд имот според трайната съдебна практика се изразявало в спестяването на средства за заплащане на наем за същия, ако бил ползван на възмездно основание. Респективно обедняването за собственика се състояло в лишаването му от възможността да реализира приход от имота, чрез отдаването му под наем. По делото се установило, че ответника ползва имота без правно основание, като на реализираното от него обогатяване чрез спестяване на разход за плащане на наем кореспондирало обедняването на ищеца, който пък бил пропуснал да реализира приход от имота си. Предходното обуславяло извод, че в случая са налице предпоставките по чл.59, ал.1 ЗЗД за ангажиране отговорността на ответника и искът се явявал доказан по основание.

По отношение размера на предявения иск, СРС се е позовал на изготвената по делото съдебно-оценителна експертиза, която е счел за

обективна и компетентно изготвена, почиваща на знанията и опита на експерта. Оспорванията на ответната страна относно „действителните пазарни цени на имотите“ не почивали на събраните по делото доказателства, а се основавали на данни, стоящи извън делото, които съдът не можел да проверява. Ето защо СРС е приел, че исковата претенция се явява доказана и следва да бъде уважена до посочения от експертизата размер от 1930,00 лева. В конкретния случай исковата молба имала характер на покана, поради което горепосочената сума следвало да бъде присъдена, ведно със законна лихва от датата на подаването ѝ в съда – 27.02.2020г. до окончателното плащане. За разликата до пълния размер от 2400,00 лева искът е отхвърлен като неоснователен.

**Софийски градски съд**, действащ като въззивна инстанция приема следното:

Видно от представения по делото /с исковата молба/ нот.акт № 7, рег.№ 11181, нот.дело № 735/2019 г. на 17.12.2019 г. ищца е придобила собствеността върху процесния ап.№ 8.

Установява се, че на 28.02.2013 г. е бил сключен договор за наем /л.11 по делото пред СРС/ между праводателката на ищцата и ответницата. По силата на този договор процесния ап. е предоставен на ответницата за временно и възмездно ползване. В чл.2 от договора е посочено, че срока му е 5 години, който започва да тече от 01.08.2013 г. Уговорена е възможност, че ако в срок до 3 месеца от изтичането на уговорения в чл.2, срок, някоя от страните не поиска промяна на условията по договора, то той се счита автоматично подновен за същия срок /л.12/. Уговорена е и наемна цена в размер на 209 евро- чл.3 от договора. В чл.5 от договора е посочено, че същият се прекратява в следните хипотези: 1-с изтичане на уговорения срок, 2- по взаимно споразумение и в полза на наемодателя- ако наемателя не плаща или забави плащането на наемната цена повече от 15 дни след уговорения срок, както и при неизпълнение на задълженията на наемателя по т.4.2/л.13 по делото пред СРС/. Договорът е сключен с нот.заверка на подписите, виж л.14 от делото пред СРС, както и е вписан.

По делото е представена нот.покана, предявена от предходната собственичка на имота В. М. и Ц.С. адресирана до ответницата К./л.15 по делото пред СРС/. Същата съдържа волеизявление за прекратяване на

договора за наем, считано от 01.08.2018 г. , на основание чл.5.1.2 вр. с чл.2.2 от договора. Посочено е, че ответницата следва да преустанови ползването /държането/ на наетия имот, както и да предаде ключовете. Видно от данните по делото пред СРС, виж л. 16, **ответницата е получила нот.покана на 19.07.2018 г., лично,** виж л.17 по делото пред СРС.

Представена е и нот.покана, която също съдържа волеизявление за прекратяване на наемния договор, считано от 01.08.2018 г., както и посочен срок за освобождаване на жилището – 08.08.2018 г. Посочено е, че поканата представлява искане за заплащане на обезщетение за ползване. Видно от отбелязването на л.20 от делото /пред СРС/ поканата **е връчена на ответницата на 30.07.2018 г.**

С решение от 10.07.2019 г. по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. на СРС, Първо ГО, 167 състав, на основание чл.310, ал.1,т.2 ГПК ответницата е осъдена да предаде на праводателката на ищцата, фактическото държане върху процесния ап. Видно от мотивите на това съдебно решение, съдът е приел, че наемодателят В.Ц. М. е обективирала воля за преустановяване на облигационната връзка с наемателя /ответницата и в настоящето производство/ като до този извод съдът е достигнал след обсъждане на клаузите на договора за наем от 2013 г., както и съдържанието на нот.покани /представени и в настоящия спор и коментирани по-горе/. Прието е, че договора е прекратен с изтичането на уговорения срок, а именно, считано от 01.08.2018 г. Съдът е приел за недоказано направеното от ответницата оспорване на нот.покани. Прието е, че същите са представени от лица, които са посочени за техни автори, както и, че удостоверяването на посочените дати в същите е от компетентност на нотариуса по арг. от чл.590 ГПК. Наведените от страна на ответницата и по настоящето дело, възражения за недостоверност на датата на волеизявленията, не са били споделени. По отношение твърдението на ответница, че е налице писмо от В. М. до ответницата в смисъл, че същата нямала намерение да прекратява договора за наем, е посочено, че това писмо е от 2015 г., т.е. 3 години преди изпращането на нот.покани. Последните не били и нищожни.

При това положение не може да приемем, че договора за наем от 2013 г. е бил автоматично подновен за срок от още 5-години, в който смисъл е довода на въззивницата.

Действително, с решение от 10.07.2019 г. по гр.д.№ 53421 по описа за 2018 г. на СРС, Първо ГО, 167 състав, искът е отхвърлен по отношение на Ц.В.М., но защото същият не е страна по договора за наем от 28.02.2013 г. Дали същият е бил жив или не към момента на постановяване на това решение е без значение за изхода на настоящия спор, тъй като Ц.В.М. не е страна в производството по което е постановено обжалваното, решение.

Видно от отбелязването върху горното съдебно решение, в частта в която ответницата и по настоящето дело, е била осъдена да предаде фактическото държане върху процесния имот на праводателката на ищцата, е влязло в сила на 25.02.2021 г.

Обстоятелството, че допуснатото обезпечение на иска по чл.59, ал.1 ЗЗД е отменено с определение от 02.04.2020 г. по ч.гр.д.№ 3286 по описа за 2020 г. на СГС, Първо ГО, л.59 и следв. по делото пред СРС, поради представени от ответницата с частната ѝ жалба в производството по чл.396 ГПК, писмени доказателства, не се отразява на изхода по настоящето дело, доколкото /и в самото определение така е посочено/, че тези доказателства ще бъдат обсъдени в хода на исковото производство по предявения иск по чл.59, ал.1 ЗЗД, както и е било сторено от СРС, 43 състав с обжалваното пред настоящата инстанция съдебно решение.

Видно от съдържанието на съдебния протокол, съставен за публичното съдебно заседание, състояло се на 06.10.2020 г., ответницата е заявила, че живее в процесното жилище, както към датата на подаване на исковата молба, така и към датата на провеждане на заседанието, затова и СРС е обявил това обстоятелство за безспорно и ненуждаещо се от доказване, виж л.133 по делото пред СРС.

Видно от представената с отговора по исковата молба нот.покана, ответницата е била поканена да предаде владението на процесния ап. в едномесечен срок от получаване на същата /л.52 от делото пред СРС/както и да заплати обезщетение за ползването му без основание за периода, считано от 17.12.2019 г. в размер на 700 евро, месечно, ведно със законната лихва. Видно от представеното от ответницата писмо от телепоща, същата признава, че поканата ѝ е връчена на 05.03.2020 г. В същата покана ответницата е посочила, че нот.покани били нищожни, защото срочен договор за наем не можел да бъде прекратен, както и, че същия бил подновен автоматично и

срокът изтичал на 01.08.2023 г. Посочено е, че ответницата била платила наема до 31.07.2020 г., вкл./л.55 по делото пред СРС/. Писмото е получено от ищцата на 10.03.2020 г. /л.56 по делото пред СРС/.

Действително, от страна на ответницата е представено писмо от телепоща, с която същата посочва като дата за посещение на процесния ап. от страна на ищцата, на 03.02.2020 г. Същата е получена от ищцата на 21.01.2020 г./л.54 по делото пред СРС/.

От съдържанието на последващото писмо на ответницата до ищцата, също изпратено по телепоща, л.79 по делото пред СРС, е видно, че срещата насрочена от ответницата, не се е състояла. Ответницата отново поддържа тезата си, че нот.покана била нищожна, тъй като се касаело до вписан срочен договор за наем. В този смисъл е и поканата на л.81, описана от ответницата като доказателство № 3.

В първото по делото публично съдебно заседание /пред СРС, л.132/ ответницата е конкретизирала, че оспорва подписите на подателите на двете нот.покани; не оспорва подписа на нотариуса. Наред с това е твърдяла, че копията не отговарят на оригиналите.

Видно от съдържанието на съдебния протокол, съставен за публичното съдебно заседание, състояло се на 06.10.2020 г., съдът е констатирал идентичност между копията и оригиналите на нот.покани.

Видно от заключението на допуснатата, изслушана и приета по делото /пред СРС/ съдебно-почеркова експертиза, л.168 и следв. от делото пред СРС, подписите са положени от лицата посочени като такива, които са ги отправили- В.Ц. М., Ц.Р.С. и М. П. М., виж л.172 от делото пред СРС. Вещото лице е експерт-криминалист и същият е включен в списъка на вещи лица. За сравнителен материал са използвани надлежни документи, вкл. декларация по чл.264, ал.1 ДОПК, както и заявления за издаване на документи за самоличност.

Следва да съобразим и, че с решение от 25.02.2021 г., л.60 от настоящето в.гр.д, събрано като доказателство за изясняване въпроса за допустимостта на първоинстанционното производство, както и във връзка с довода на въззивницата, че иска, предявен от собственицата на процесното жилище, за осъждането на К. да предаде фактическото владение на същото, бил отхвърлен с влязло в сила решение, /което се оказа, че е точно обратното/

решението по иска по чл.310, ал.1, т. 2 ГПК, е било потвърдено от въззивната инстанция.

Съгласно чл.298, ал.2 ГПК влязлото в сила решение има действие и за наследниците на страните, както **и за техните правоприменници**.

Противно на соченото от въззивницата, влезият в сила съдебен акт в производството по осъждане на същата да предаде фактическото държане на жилището на праводателката на ищцата, не е нищожен, тъй като не е реализиран нито един елемент за прогласяването му за нищожен, виж по-горе мотивите кога едно решение е нищожно.

Следва да подчертаем, че постановяването на съдебен акт по непредявен иск/в който смисъл са доводите на въззивницата/ не прави решението нищожно, а недопустимо. В случая, обаче, въпросът за допустимостта на решението в производството по чл.310, ал.1, т.2 ГПК е решен с влязло в сила решение на въззивния съд /СГС, III- В състав/ и не подлежи на преразглеждане.

Наред с това възражение за недопустимост на съдебен акт, постановен по друго дело, не може да се прави в производство по чл.258 и следв. ГПК.

Всъщност доводите на въззивницата релевирани в производството по иска по чл.59 ЗЗД вече са били разгледани и приети за неоснователни с влязлото в сила съдебно решение по иска по чл.310, ал.1, т.2 ГПК, вкл., че договора за наем е бил валидно прекратен с едностранно волеизявление от страна на наемодателката, считано от 01.08.2013 г., както и, че след прекратяване на договора ответницата ползва жилището без правно основание.

За пълнота на изложението ще посочим, че съгласно практиката на ВКС, така например определение № 1024 от 21.10.2010 г. по гр.д.№ 676 по описа за 2010 г. , е допустимо прекратяване на срочен договор за наем по начина по който е строено в настоящия случай- с едностранно писмено волеизявление на наемодателя преди настъпването на срока за автоматичното му подновяване, както и в съответствие с договореното от страните в този договор. При това положение не е допуснато соченото от въззивницата нарушение на чл.20 от ЗЗД.

Фактът, че договора за наем е вписан не означава, че не може да бъде прекратен. Противно на соченото от въззивницата, в Правилника за

вписванията не съществува изискване за вписване на прекратяването на договора за наем.

Обстоятелството, че ищцата е ползвала адвокат за предявяване на процесния иск, както и за защита на процесуалните ѝ права, не опорочава по никакъв начин решението, което е предмет на инстанционен контрол по настоящето дело. Наред с това, протокола по нчхд № 15086 по описа за 2019 г. на СРС, НО, 22-ри състав, не потвърждава защитната теза на въззивницата, а точно обратното- установява се категоричната воля на праводателката на ищцата договорът за наем да бъде прекратен преди датата на която настъпва възможността за автоматичното му подновяване.

Фактическият състав на предявен иск с пр.осн. чл. 59 ЗЗД обхваща елементите - 1. ищецът да е собственик на имота/вещта/, 2. ответникът да ползва фактически имота без наличие на правно основание за това и 3. размера на вредата, изчислена на база сумата, с която собственикът е обеднял, тъй като не е реализирал ползата от принадлежащото му право на ползване на имота - наемната цена на този функционален тип имоти, виж в този смисъл РЕШЕНИЕ № 398 ОТ 06.08.2014 Г. ПО ГР. Д. № 1933/2013 Г., Г. К., IV Г. О. НА ВКС на РБ, постановено по реда на чл.290 ГПК, поради което и задължителна съдебна практика.

Настоящият състав споделя така формираната задължителна практика. Същата е в съответствие с Постановление № 1/28.05.1979 г. на Пленума на ВС, в което е прието, че обогатяване е налице не само при увеличаване имуществото на едно лице, но и когато са му спестени средства за сметка на имуществото на друго лице. Такъв е случаят, когато собственикът е лишен от ползването на имота си, а друго лице го ползва без основание. За да бъде уважен иска по чл.59, ал.1 ЗЗД следва да бъде установено, че ответникът ползва имота без правно основание. В тази хипотеза отговорността му да обезщети собственика се изразява в спестен от него наем, който би плащал за ползване на имота, като обедняването на собственика и обогатяването на ползвателя/държател са една и съща сума, измерваща се в пазарен наем за процесния имот, които би получил за спорния период.

Следователно, фактическият състав на неоснователното обогатяване по чл. 59 ЗЗД е изпълнен, и когато обогатяването на ответника се изразява в спестяване на разходи за сметка имуществото на претърпялото обедняване



лице, т. е. обогатяването и обедняването произтичат от единството на фактическия състав, който поражда едното и другото, виж в този смисъл РЕШЕНИЕ № 252 ОТ 23.01.2015 Г. ПО ГР. Д. № 2858/2014 Г., Г. К., III Г. О. НА ВКС , постановено по реда на чл.290 ГПК във връзка с разглеждането на идентичен случай.

Неоснователното обогатяване на лицето, което държи имота се изразява в облагодетелствуването му със спестения от него наем, който би плащал за ползване на имота през този период. В този смисъл е задължителна практика на ВКС - решение № 131/27.10.2009 г. по т.д. № 268/2009 г. на ВКС, I т.о. и решение № 255/29.06.2010 г. на ВКС, по гр. д. № 5342/2008 г. III г.о.

СРС е определил размера на обезщетението за ползване въз основа на заключението на съдебно-оценителната експертиза/л.102 и следв. от делото пред СРС/, като вещото лице за определяне на средната наемна пазарна цена е използвала метода на сравнителните аналози; същото за процесния период възлиза на 1930 лв. Вещото лице е представило и приложение № 1, представляващо неразделна част от заключението, от което е видно жилищата, местоположението им и наемните цени, които е използвало и анализирано, за да достигне до извода за размера на пазарния наем, виж л.110-123 по делото пред СРС.

Видно от заявеното от вещото лице при изслушването му, виж л.134 от делото пред СРС, същата е заявила, че е лицензиран оценител, както и е член на Камарата на оценителите.

Що се касае до **доводите на въззивницата във връзка със съдебните експертизи** настоящата инстанция като взе предвид, че ответницата /пред СРС/, въззивник пред настоящата инстанция, не е поискала повторна или допълнителна експертиза /виж отразеното на л.134 в съдебния протокол и този на л.195/ с нарочно определение от 12.07.2022 г. намери, че не следва да бъдат възлагани такива от настоящата инстанция, както и, че не се налага повторно изслушване на съдебните експерти.

**Относно т.нар. реална оферта**, видно от л.131 по делото пред СРС, същата представлява разпечатка от интернет и съдът с горещитираното определение счете, че не е годно доказателство по смисъла на ГПК поради което не следва да бъде приемана.

Действително, от страна на ответницата е представена вносна бележка

от 30.07.2020 г., доказателство № 5, в което е посочено плащане на 2000 евро за „наем на ап.8 съгл. Чл.3, т.3.4 от договора за наем от 28.02.2013 г. за период 01.08.2020 г.- 31.07.2021 г.“. Исковия период, обаче, е 18.12.2019 г. до 18.02.2020 г. Освен това не се установява кой е получател на сумата.

Обстоятелството, че ищцата се е разпоредила с процесния имот на 19.05.2021 г. /с оглед представеното от въззивницата извлечение от Имотния регистър, отпечатано на 04.05.2022 г./ е без значение за изхода на спора при съобразяване с исковия период, чиято крайна дата е 18.02.2020 г.

От страна на ответницата е представен и протокол за предаване на фактическото държане на процесния недвижим имот- въвод във владение, но същият е съставен на 23.04.2021 г. С изрично определение от 12.07.2022 г., л.50, настоящият състав е приел, че този документ не касае процесния период.

Поради съвпадане на крайните изводи на двете съдебни инстанции, **в обжалваната му част първоинстанционното решение следва да бъде потвърдено.**

**В частта в която претенцията по чл.59 ЗЗД е отхвърлена, решението като необжалвано е влязло в сила.**

**По разноските:**

**Пред първата съдебна инстанция:**

С определение № 20043428 от 16.02.2021 г. СРС, 43-ти състав е оставил без уважение молбата на ответницата от 22.01.2021 г. за изменение на решението в частта за разноските.

Подадена е **частна жалба от М. И. И. –К., срещу определението по чл.248 ГПК.** Счита че разноските са неправилно разпределени, вкл. и при липса на доказателства за реалното им извършване.

Иска се определението да бъде отменено и да се уважи искането ѝ за изменение на решението в частта за разноските.

**По частната жалба е постъпил отговор от А. К. Л.** в който се изразява становище за неоснователност на частната жалба и правилност на така постановения съдебен акт. Претендира се адв.възнаграждение по чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата.

**На 13.05.2022 г. от М. И. е подадено становище по отговора по частната жалба** като се сочи, че същият не съдържа конкретни аргументи.

Възразява срещу искането за присъждане на адв.възнаграждение по чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата.

**По допустимостта на частната жалба:**

За обжалваното определение жалбоподателката е била уведомена на 16.03.2021 г., на която дата и е получила препис от същото, лично, виж л.231 от делото пред СРС.

Частната жалба е подадена на 29.03.2021 г. и е в срока указан от СРС-двуседмичен.

Налице е правен интерес от обжалване.

**По основателността на частната жалба:**

Жалбоподателката сочи, че на ищцата не следва да се присъждат разноски за съдебни експертизи, тъй като ищцата била поискала съдебно-счетоводна експертиза, а съдът бил допуснал съдебно-оценителна експертиза. Не била изготвена съдебно-графологична експертиза, а съдебно-почеркова. Затова намира, че на ищцата разноски не се следват за съдебните експертизи, приети по делото. Освен това в документа за заплащане на депозит за съдебно-графологична експертиза като задължено лице за сумата в размер на 350 лв. не било посочено името на ищцата, а на процесуалния ѝ представител. Действително, сумите били постъпили по сметката на СРС, но намира, че тя не следва да заплаща за експертизи, които не са били изслушвани по делото. Следвало на ищцата тези суми да ѝ бъдат възстановени, а не да се осъжда ответницата да ѝ ги заплати.

С обжалваното определение СРС е приел, че доводите в молбата по чл.248 ГПК – разноските били реално заплатени от ищцата.

**Софийски градски съд** приема, че обжалваното определение е правилно и съобразено с разясненията дадени в ТЪЛКУВАТЕЛНО РЕШЕНИЕ № 6 ОТ 06.11.2013 Г. ПО ТЪЛК. Д. № 6/2012 Г., ОСГТК НА ВКС.

Разноските са действително извършени от ищцата. Съдебните експертизи са допуснати, изслушани и приети; на вещите лица са издадени разходни касови ордери /РКО/. Фактът, че съдебните експертизи не са озаглавени по начина, посочен от процесуалния представител на ищцата, не означава, че разноските не са дължими. В правомощията на съда е да допусне съответната, изискуема се съдебна експертиза.

Налага се извод, че **обжалваното определение е правилно** поради което ще следва да бъде **потвърдено**.

**Пред въззивната инстанция:**

При този изход на спора **на въззивниците** разноси не се следват.

**Въззиваемата** страна не претендира разноси поради което не ѝ се присъждат.

**В производството по чл.248 ГПК** разноси не се присъждат на страните.

Водим от горното, **СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД**

**РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 20272779 от 10.12.2020 г. по гр.д.№ 11406 по описа за 2020 г. на СРС, Първо ГО, 43 състав, **в частта** в която се **ОСЪЖДА** М.И. И., ЕГН **\*\*\*\*\***, да заплати на А. К.Л., ЕГН **\*\*\*\*\***, на основание чл.59 ЗЗД, сумата от **1930,00 лева**, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване през периода от 18.12.2019 г. до 18.02.2020 г., вследствие лишаване от правото на ищцата да ползва недвижим имот – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1003.176.1.8 по КККР на гр.С., представляващ апартамент № 8, находящ се в гр.С., улица „**\*\*\*\*\*** **\*\*\*\*\***“, стар адрес: **\*\*\*\*\*** ведно със законната лихва, считано от датата на подаване на исковата молба в съда – 27.02.2020 г. до окончателното изплащане, както **и в частта за разностите**.

**ПОТВЪРЖДАВА** определение № 20043428 от 16.02.2021 г. СРС, 43-ти състав, постановено в производство по чл.248 ГПК.

**Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване, арг. от чл.280, ал.3 ГПК.**

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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