

РЕШЕНИЕ

№ 1933

гр. София, 18.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-A СЪСТАВ, в публично заседание на осемнадесети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Мариана Георгиева

Членове: Виолета Йовчева
Димитър Ковачев

при участието на секретаря Емилия М. Вукадинова
като разгледа докладваното от Мариана Георгиева Въззивно гражданско дело № 20211100511415 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 – 273 от ГПК.

С решение от 01.04.2021г. по гр.д. № 40511/2019г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 25 състав, са уважени предявените от Т. К. М. и П. К. Н. активно субективно съединени иски с правно основание чл. 236, ал. 2 от ЗЗД и ответницата Р. Б. В. е осъдена да заплати на всяка една от ищите сумата от по 1 350 лева, представляваща обезщетение за неоснователно ползване на недвижим имот /притежаван от ищите в съсобственост при равни квоти от по ½ ид. част/, а именно – апартамент № 8, находящ се в гр. София, ул. „*****“ след прекратяване на договор за наем, сключен между страните на 01.01.2015г., дължимо за периода от 01.08.2018г. до 31.01.2019г., ведно със законната лихва върху главницата, считано от датата на завеждане на исковата молба - 15.07.2019г. до датата на окончателното изплащане на сумата.

Със същото решение е отхвърлено предявеното от ответницата възражение за прихващане по чл. 103, ал. 1 от ЗЗД със сумата от 600 лева, представляваща вземане на Р. Б. В. срещу ищите за подлежащ на връщане депозит, заплатен по договор за наем от 23.12.2008г., сключен между

страните и със сумата от 6 000 лева, представляваща вземане на Р. Б. В. срещу ищците за обезщетение в размер на стойността на вещи, които са били изхвърлени, загубени и унищожени, през м.07 и м.08.2017г. поради неизпълнение от страна на Т. К. М. и П. К. Н. на договорно задължение за осигуряване на възможност наемателя да ползва спокойно и необезпокоявано складово помещение.

Срещу решението, в частта, в която е отхвърлено възражението за прихващане на процесните вземания за сумата от 600 лева, както и в съответната осъдителна част по уважените искове за тази сума, е подадена в законоустановения срок въззивна жалба от ответницата Р. Б. В.. В жалбата са изложени оплаквания за допуснати съществени нарушения на съдопроизводствените правила, довели до необоснованост на формираните от първоинстанция съд изводи, както и за нарушение на материалния закон. Конкретно се поддържа, че по делото е установено, че наемателката е изпълнила задължението си по договора за наем от 01.01.2015г. и при сключване на същия е заплатила гаранционен депозит в размер на 600 лева. Сочи, че страните постигнали съгласие, че този депозит подлежи на връщане при прекратяване на договора за наем. Счита, че в този случай наемодателят трябва или да възстанови депозита, или да бъде осъществено чрез изявление и по инициатива на някоя от страните, прихващане на депозита, с което и да е насрещно, еднородно, изискуемо и ликвидно парично вземане на наемодателя – до размера на по-малкото задължение. Твърди се, че възможността за прихващане на дължимите суми с внесения депозит има широко значение и включва всякакви задължения на наемателя спрямо наемодателя, включително и тези за заплащане на обезщетение за продължилото ползване на имота, въпреки противопоставянето на наемодателя в хипотезата на чл. 236, ал. 2 от ЗЗД. Оспорват се изводите на първоинстанционния съд, че конкретното предназначение на депозита не било уговорено в договора. Напротив, счита, че всички еднородни, насрещни, изискуеми и ликвидни задължения подлежат на компенсация до размера на по-малкото. Поддържа, че е ирелевантно дали наемателката е изпълнила задължението си да заплати всички разходи за ползването на имота до прекратяването на договора, тъй като вземането за консумативни разходи не е предмет на настоящото производство. По тези съображения е направено искане за отмяна на обжалваното решение в частта, в която са уважени активно субективно

съединените искове за разликата над сумата от 1 050 лева до 1 350 лева /по всеки един от исковете/ и да се отхвърлят за сумата от по 300 лева по отношение на всяка една от ищците, или общо за сумата от 600 лева, представляваща подлежащ на връщане гаранционен депозит след прекратяване на договора за наем от 01.01.2015г.

Въззиваемите Т. К. М. и П. К. Н. оспорват въззивната жалба като неоснователна. Поддържат твърдението, че не е установено даването на гаранционен депозит при сключване на процесния договор за наем. Но дори и такъв да е бил заплатен, считат, че не са налице основания за връщането му, тъй като ответницата не е ангажирала доказателства да е погасила всички натрупани задължения за консумативни разходи във връзка с ползването на имота до прекратяване на договора.

Софийският градски съд, като прецени събраните по делото доказателства по свое убеждение и съобразно чл. 12 от ГПК във връзка с наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на въззиваемия, намира за установено следното:

Жалбата е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК и е допустима, а разгледана по същество е неоснователна.

При извършената проверка по реда на чл. 269, ал. 1 от ГПК въззивният съд установи, че обжалваното решение е валидно и допустимо. Ето защо съдът дължи произнасяне по същество на спора в рамките на доводите, заявени с въззивната жалба, от които е ограничен, съгласно нормата на чл. 269, предл. 2-ро от ГПК.

Предявени са активно субективно съединени искове с правно основание чл. 236, ал. 2 от ЗЗД за заплащане на обезщетение за продължилото въпреки противопоставянето на наемодателя ползване на имота след прекратяване на договор за наем.

Ответникът е релевирал в производството възражение за съдебно прихващане със свое вземане в размер на 600 лева, представляващ подлежащ на връщане гаранционен депозит след прекратяване на договора за наем.

За да постанови обжалваното решение първоинстанционният съд е приел, че страните по делото са обвързани от валиден договор за наем на недвижим имот от 01.01.2015г., по силата на който ищците Т. К. М. и П. К. Н.

са предоставили на ответника Р. Б. В. за временно възмездно ползване свой недвижим имот, представляващ апартамен № 8, находящ се в гр. София, ул. „*****“. Съгласно чл. 5 от договора наемателят се задължил да заплаща месечен наем в размер на 450 лв., в срок от 01 до 10 число на текущия месец за всеки наемен месец. Срокът на договора е 1 година, считано от 01.01.2015г. /чл. 14, ал. 1 от договора/, а според разпоредбата на 14, ал. 2 от договора, ако ползването на имота от страна на наемателя продължи и след срока, без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок. В мотивите на решението е посочено, че съгласно чл. 7, ал. 1 от договора, при подписването му, наемателят заплаща на наемодателя гаранция на стойност едномесечния наем, като след прекратяване на договора за наем, наемодателят връща на наемателя дадената гаранция или я прихваща срещу дължими от наемателя парични суми. В ал.2 на чл.7 е прието, че страните приемат за гаранция сумата, дадена като гаранция по договор за наем на недвижим имот от 23.12.2008г. Съдът е приел, че ищците са изпълнили задължението си и са предали процесния имот на ответника, както и че ползването на имота е продължило и след изтичането на срока на договора, като след 02.01.2016г. същия е трансформиран в безсрочен. Въз основа на представената по делото нотариална покана от ищците, връчена на 09.02.2018г., съдът е аргументирал извод, че процесният договор за наем бил прекратен, считано от 21.12.2017г., поради забава за плащане на наемната вноска с повече от 10 дни. Противопоставянето на наемодателите на по-нататъшното ползване на имота е обосновано с постановеното съдебно решение по гр.д. № 2535/2018г. по описа на СРС, 124 състав, влязло в сила на 27.08.2019г., с което ответницата е осъдена на основание чл. 233 от ЗЗД да освободи и върне наетия имот на Т. К. М. и П. К. Н., както и с изпратената нотариална покана. Фактическото освобождаване и връщане на имота било извършено на 05.08.2019г., което се установявало от представения приемо-предавателен протокол за предаване на недвижимия имот и от показанията на разпитаните по делото свидетели, присъствали на съставянето на протокола. По тези съображения е прието, че предявеният иск по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД е доказан по основание. Ответницата не е установила да е върнала наетия имот преди края на заявения исков период, поради което независимо дали е ползвала имота или не, същата дължи обезщетение в размер на договорения между страните наем /при съобразяване на формираната трайна съдебна

практика, че обезщетението е съизмеримо със средния пазарен наем за имот от типа на процесния, но не може да бъде по-ниско от уговорения наем – решение № 173/22.03.2013г. по т.д. № 939/2011г. на ВКС, I ТО; решение № 73/08.04.2016г. на ВКС по гр.д. № 5376/2015г. на ВКС, IV ГО; решение № 220/15.02.2016г. по т.д. № 2334/2014г. на ВКС, I ТО/.

Съгласно разпоредбата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД, ако след прекратяването на договора наемателят продължи ползването въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение за ползването и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор. При тази хипотеза бившият наемател е длъжен да изпълнява задълженията си по прекратения договор за наем, а именно да пази вещта, да я ползва само по предназначение, да заплаща консумативи свързани с ползването ѝ. За него остава и задължение за плащане цената на ползването на тази вещ. След прекратяването досегашният наемател дължи вече не наем, защото е престанал да бъде наемател, а обезщетение най-малко в размер на наемната цена. При продължаване на ползването на имота след прекратяване на договора за наем въпреки противопоставянето на наемодателя, наемателят дължи обезщетение в размер на средния пазарен наем, като по силата на закона обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем /така решение № 48/22.07.2016г. по т.д. № 480/2015г. на ВКС, I ТО и цитираните в него решение № 146 от 01.12.2010г. по т.д. № 934/2009г. на ВКС, II ТО, решение № 769 от 17.06.2011г. по гр.д. № 1332/2010г. на ВКС, III ГО, решение № 230 от 18.06.2014г. по гр.д. № 6874/2013г. на ВКС, IV ГО, решение № 173 от 22.03.2013г. по т.д. № 939/2011г. на ВКС, I ТО, решение № 422 от 21.05.2010г. по гр.д. № 981/2009г. на ВКС, III ГО, решение № 391 от 26.05.2010г. по гр.д. № 765/2009г. на ВКС, II ГО, решение № 144 от 17.05.2011г. по гр.д. № 401/2010г. на ВКС, IV ГО, Решение № 88 от 28.07.2015г. по т.д. № 264/2014г. на ВКС, II ТО и др./. Доколкото по силата на закона между страните възниква "квазинаемно" правоотношение, задължението за заплащане на наемна цена има обезщетителен, а не престационен характер, което не лишава наемодателя от правото да иска овъзмездяване на действително претърпените вреди, ако докаже, че размерът им е по-висок от уговорения наем. Обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем и същото ще бъде съизмеримо със среднопазарната цена, ако ищецът докаже, че в периода, в който е бил лишен от ползването, тази

цена е надвишавала по размер уговорения наем.

Първоинстанционното решение е влязло в сила като необжалвано в частта, в която е уважен предявеният иск с правно основание чл. 236, ал. 2 от ЗЗД до размер на сумата от 1 050 лева по всеки един от активно субективно съединените искове. Със сила на пресъдено нещо се ползва решението относно спорното материално право, въведено с основаниято и петитума на иска като предмет на делото. В основаниято на иска се включва конкретният правопораждащ юридически факт, въз основа на който се поражда претендираното материално право. В конкретния случай постановеният от СРС съдебен акт се ползва със сила на пресъдено нещо по отношение на следните правопораждащи факти: валидно възникнало правоотношение по договор за наем, който е бил прекратен, и продължило ползване на имота въпреки противопоставянето на наемодателя през исковия период.

По делото е установено, че между страните е възникнало валидно правоотношение по договор за наем от 01.01.2015г., съгласно който ищците предоставили на ответницата за временно и възмездно ползване недвижим имот, срещу задължение за заплащане на месечен наем в размер на 450 лева. Правоотношението е възникнало като срочно /за срок от една година/, но по силата на чл. 14, ал. 2 от договора, същото се е трансформирало в безсрочно, считано от 02.01.2016г. Правоотношението е било развалено от наемодателя поради виновно неизпълнение на задължението на наемателя да заплаща в срок уговорената наемна цена. Волеизявлението на ищците за разваляне е обективизирано в нотариална покана от 21.12.2017г., получена от ответницата при условията на чл. 47, ал. 1 от ГПК на 09.02.2018г. В същата нотариална покана е направено изрично искане за освобождаване и връщане на наетия имот в срок до 07.01.2018г. С искова молба от 11.01.2018г., по която е било образувано гр.д. № 2535/2018г. по описа на СРС, ГО, 124 състав, ищците Теодора Костава М. и П. К. Н. са предявили срещу Р. Б. В. иск с правно основание чл. 233, ал. 1 от ЗЗД за осъждане на ответницата да освободи и върне процесния недвижим имот. С решение по гр.д. № 2535/2018г. по описа на СРС, влязло в законна сила на 27.08.2019г., предявеният иск е бил уважен. От представената и неоспорена нотариална покана и предвид проведеното исково производство по предявения иск с правно основание чл. 233, ал. 1 от ЗЗД се установява, че договорното правоотношение между страните е било

прекратено /развалено от наемодателя поради виновно неизпълнение на задълженията на наемателя/, считано от 09.02.2018г., както и изричното противопоставяне от страна на наемодателите на по-нататъшното ползване на имота след посочената дата.

Задължението за връщане на наетата вещ от страна на наемателя след като облигационната връзка престане да съществува е предвидено от закона с разпоредбата на чл. 233, ал. 1, пр. 1 ЗЗД и подлежи на доказване от наемателя. Връщането на наета недвижима вещ по смисъла на посочения текст не се изчерпва с изнасяне на съхраняваните в имота вещи, нито с непосещаването ѝ занапред. Имотът е предаден, когато наемателят осигурява достъп до имота във вида му, в който имотът е бил към момента на сключване на наемния договор - имотът трябва да е напълно опразнен от вещи и друго имущество на наемателя и наемателят предава ключа на имота, евентуално постига съгласие с наемодателя за имуществените последици относно монтирани в имота трайни подобрения и съоръжения.

На етапа на въззивното производство не е спорно обстоятелството, че ответницата е продължила да ползва имота и след прекратяването на облигационната връзка, като освобождаването и връщането на същия е извършено на 05.08.2019г., когато е изготвен приемо-предавателен протокол за връщането на имота. По тези съображения се налага извод, че в полза на ищеца е възникнало вземане, представляващо обезщетение за продължилото ползване. Размерът на вредите подлежи на доказване от ищеца и се определя в зависимост от вида на засегнатото благо. Както се приема в обвързващата съдебна практика на ВКС, конкретният размер на обезщетението, което дължи бившият наемател за ползването на вещта, не може да бъде по-нисък от уговорения наем и същото ще бъде съизмеримо със средната пазарна цена, ако ищецът докаже, че в периода когато е бил лишен от ползване, тази цена е надвишавала по размер уговорения наем; размерът на средния пазарен наем на ползваната вещ подлежи на изследване, когато се претендират вреди над договорения наем по прекратения договор, но това не е необходимо когато заявената претенция за обезщетение е до размера на получаваната наемна цена /така според решение № 215 по т.д. № 967/2011г., II ТО, ВКС и решение № 73 от 08.04.2016г. по гр. д. № 6376/2015г., IV Г. О. НА ВКС/. В процесния случай размерът на дължимото обезщетение се съизмерява с уговорения

месечен наем за съответния период.

По своевременно релевираното от ответника в писмения отговор евентуално възражение за съдебно прихващане с негово насрещно вземане по чл. 79, ал. 1, предл. 1-во от ЗЗД за връщане на платения депозит по процесния договор за наем в размер на 600 лева:

Според разпоредбата на чл. 103, ал. 1 от ЗЗД, прихващане може да се извърши само ако активното вземане /вземането на страната, която прихваща/ е изискуемо и ликвидно.

Съгласно чл. 7, ал. 1 от договора страните са постигнали съгласие, че при подписване на договора наемателят заплаща на наемодателя гаранция на стойност едномесечния размер на уговорения в чл. 5 наемна цена. След прекратяване на договора наемодателят връща на наемателя дадената гаранция или я прихваща срещу дължими от наемателя парични суми. В чл. 7, ал. 2 е уточнено, че по смисъла на предходната алинея страните приемат за гаранция сумата по чл. 7, ал. 1 от договор за наем за недвижимия имот по чл. 1 от настоящия договор, сключен на 23.12.2008г. между наемодателя и наемателя. Ответницата твърди, че размерът на този гаранционен депозит е 600 лева. Ишците оспорват да са получавали депозит по процесния договор, като сочат, че договорът за наем за недвижимия имот от 23.12.2008г. бил сключен с друго лице, различно от ответницата Р.В.. Конкретно се сочи, че наемател по този договор било лицето, с което ответницата съжителствала на семейни начала. Не е оспорено твърдението, че по договора от 23.12.2008г. ишците са получили гаранционен депозит в размер на 600 лева, а съгласието, че тази сума ще служи за депозит по процесния договор се установява пряко от волеизявленията на страните /неопровергани от ишците по предвидения процесуален ред/ в договора за наем от 01.01.2015г. Признание за получен депозит във връзка с процесния договор за наем се съдържа и в изпратената нотариална покана от 21.12.2017г., в която наемодателите са посочили, че “платената гаранция по чл. 7 от договора за наем ще бъде възстановена в срок от два работни дни, по посочена от наемателката банкова сметка, след представяне на платежни документи за платени разходи за ползването на имота до момента на освобождаването му”.

С оглед изложеното се налага извод, че ответницата е доказала твърдението си за предоставяне на гаранционен депозит по чл. 7 от договора

от 01.01.2015г. в размер на 600 лева.

Уговорката на страните по чл. 7 от договора за заплащане на депозит от страна на наемателя, съдържа белезите на договор за залог - чл. 149 - чл. 161 ЗЗД, тъй като действителната обща воля на страните е била с предаването на паричната сума в размер на 1 месечен наем /наименована в договора "депозит"/ да се обезпечи изпълнението на всички задължения на наемателя, включително да се обезпечи задължението му за заплащане на обезщетение при предсрочно прекратяване на договора по вина на наемателя. Сумата се явява предоставена в качеството на залог, обезпечаващ удовлетворяване на възникнали в хода на изпълнението парични задължения на наемателя.

Заложното право осигурява на заложния кредитор възможността да упражнява фактическа власт върху документите за заложеното вземане /паричната сума/, докато обезпеченото вземане бъде погасено изцяло. Това право има абсолютен характер и е противопоставимо, както на длъжника, така и на всяко трето лице. Т.е. в частност ищецът има право да задължи процесната сума до момента, в който наемателят заплати всички дължими суми включително и обезщетение за вредите, причинени на наемодателя при едностранното прекратяване на договора по вина на наемателя.

Основателността на възражението за прихващане е обусловено от установяване на следните обстоятелства: 1/. ищецът да е заплатил депозит по договора за наем; 2/. договорът за наем да е прекратен; 3/. към момента на прекратяването наемателят да не е имал задължения към ищеца по договора, чието изпълнение да е било обезпечено с предоставения депозит, респективно, че тези задължения са погасени към момента на предявяване на вземането за връщане на депозита.

Основателността на възражението за прихващане с вземане за връщане на платения по договор депозит е обусловено от установяване на конкретните основания за това, по отношение на които страните са постигнали съгласие в процесния договор. В случая според уговореното в чл. 7, ал. 1 от договора депозитът подлежи на връщане на наемателя при прекратяване на договора и в случай, че не са налице дължими неплатени задължения на наемателя. От постигнатите уговорки в договора е видно, че депозитът служи като гаранция на наемодателя и че едва след изтичане на срока на договора наемодателят може да се разпорежда с него в зависимост от това, дали към момента на

прекратяване на договора са останали непогасени парични задължения на наемателя. Вземането за връщане на платения депозит възниква при кумулативно наличие на посочените предпоставки: прекратяване на договорното правоотношение и изпълнение на всички задължения на наемателя, произтичащи от договора за наем – за наемна цена, консумативни разходи, за нанесени вреди при ползването на вещта и др.

В конкретния случай по делото се установи съществуването на изискуемо и ликвидно вземане на ищците срещу ответницата за заплащане на сумата от 1 125 лева, представляваща стойност на дължими наемни вноски по договор за наем от 01.01.2015г. – по 450 лева месечно за периода от м.12.2017г. до 15.02.2018г. Това вземане е съдебно установено – въз основа на влязло в сила на 24.08.2019г. съдебно решение по гр.д. № 19740/2018г. по описа на СРС, ГО, 33 състав. Ответницата не твърди, нито установява да е изпълнила задължението си за заплащане на дължимата наемна цена за посочения период.

С оглед изложеното се налага извод, че възражението за прихващане е неоснователно, тъй като активното вземане не е изискуемо. В полза на наемателя не е възникнало вземане за връщане на платения депозит, тъй като обезпеченото вземане не е погасено – в частност не е погасено вземане на наемодателя за наемна цена в размер на 1 125 лева за периода от м.12.2017г. до 15.02.2018г. Съгласно разпоредбата на чл. 157, ал. 1 от ЗЗД зложният кредитор има право да държи заложената вещ, докато обезпеченото вземане бъде погасено изцяло. В случая се установи, че обезпеченото с депозита вземане /което е установено въз основа на влязло в сила съдебно решение/ не е погасено към настоящия момент /твърдения за обратното не са въведени в процеса/, поради което съществуването на главното вземане обосновава правото на задържане от страна на зложния кредитор на зложното вземане до момента на погасяване на задължението на насрещната страна за заплащане на обезщетение за вредите от неизпълнението. По тези съображения се налага извод, че предявеното от ответника вземане за връщане на заплатения по договора депозит не е изискуемо към настоящия момент.

Като е достигнал до същите изводи първоинстанционният съд е постановил правилно решение, което следва да бъде потвърдено в

обжалваната му част.

Въззиваемите не претендират разноси в производството, поради което такива не следва да се присъждат независимо от изхода на спора.

С оглед цената на предявените искове и предвид ограничението по чл. 280, ал. 3 от ГПК настоящото решение не подлежи на обжалване.

Така мотивиран Софийският градски съд,

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА решение № 20083832 от 01.04.2021г., постановено по гр.д. № 40511/2019г. по описа на СРС, ГО, 25 състав, в обжалваните му части.

Решението не подлежи на обжалване.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____