

# РЕШЕНИЕ

№ 11528

гр. с., 21.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 36 СЪСТАВ**, в публично заседание на пети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: СИМОНА В. НАВУЩАНОВА

при участието на секретаря КРАСИМИРА М. ИНКОВА  
като разгледа докладваното от СИМОНА В. НАВУЩАНОВА Гражданско дело № 20211110165964 по описа за 2021 година

### Производството е по реда на чл. 124 ГПК.

Образувано е по искова молба на Н. Н. Б. и Ф. Н. Д. срещу „Б 2“ ООД, ЕИК ....., с която са предявени кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. 1, вр. чл. 228 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за осъждане на ответника да заплати на всеки един от ищите сума в размер на 3850 евро, представляваща незаплатен месечен наем за оборотно жилище за периода от 24.10.2014 г. до 24.03.2021г., дължим на осн. чл. 15.12 от сключения между страните предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане. Претендира се и заплащането на законна лихва за забава върху главницата в размер на 2 987,51 евро за периода от 24.11.2014 г. до 19.11.2021 г.

Ищите твърдят, че съгласно чл. 15.12 от сключения между страните предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г., ответното дружество се задължило „да заплаща за всеки от имотите описани в т.1 от договора на собствениците им, месечен наем за оборотно жилище в размер на 100 евро за времето на строителството на сградата“. Продължителността на това плащане била определена от датата на издаване на разрешение за строеж на сградата до въвеждането ѝ в експлоатация. Сочат, че имотите, описани в т. 1 от 1 договора са два – имот с идентификатор № .., собственост на трето лице – Григор

Кузманов и имот с идентификатор № ....., собствен на ишците. Тези имоти били обединени в един общ с идентификатор № ....., върху който ишците се задължили да учредят право на строеж. Към момента на учредяването му, върху описаните имоти имало къщи близнаци, които били съборени при започване на строителството. Именно поради премахването им и създамата се невъзможност за използване на поземления имот от ишците, страните включили в договора разпоредбата на чл. 15.12. Твърдят, че на основания посочената разпоредба ответното дружество им дължи по 100 евро на месец за периода от издаване на разрешението за строеж – 24.10.2014 г. до въвеждане на сградата в експлатация – 24.01.2021 г. Неплатени са 77 броя месечни вноски в общ размер от 7700 евро. Претендират и заплащане на законна лихва за забава върху неплатените месечни вноски в размер на 2 987,51 евро за периода от 24.11.2014 г. до 19.11.2021 г. Молят да бъдат уважени изцяло предявените искове.

Ответникът „БЕ 2“ ООД в законоустановения срок подава отговор на исковата молба в срока по чл. 131 ГПК, с който оспорва исковата молба по основание и размер, като счита същата за неоснователна. Не се оспорва, че между страните е сключен процесния предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г. Релевира се възражение за погасяване на вземанията с кратка тригодишна давност. Моли да се отхвърлят изцяло предявените искове.

**Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира от фактическа страна и правна страна следното:**

**При така изложената фактическа обстановка съдът достигна до следните правни изводи:**

Предявени са обективно кумулативно съединени осъдителни искове с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. 1, вр. чл. 228 33Д и чл. 86, ал. 1 33Д.

В доказателствена тежест на ищеца е да докаже сключването на процесния предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г. с ответника с твърдяното съдържание (наличието на клаузата на чл 15.12 от сключения между страните предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г., съгласно, която ответното дружество се задължило „да заплаща за всеки от имотите описани в т.1 от договора на собствениците им, месечен наем за обратно жилище в размер на 100 евро за времето на строителството на сградата“), както и настъпване на падежа на задълженията за наемните вноски в претендирания размер.

По иска с правно чл. 86 33Д е да установи наличието на главен дълг и изпадането на ответника в забава.

При установяване на горното в тежест на ответника е да докаже, че е изпълнил точно задълженията си спогодбата и релевирано възражение, че претендираните вземания са погасени по давност.

С Определение № 14642 от 09.06.2022 г. са приети за безспорни и ненуждаещи се от доказване обстоятелствата, че между страните е бил сключен предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г. с посоченото в исковата молба съдържание и че разрешение за строеж на процесната сградата е издадено на 24.10.2014 г., а сградата е въведена в експлоатация с удостоверение за въвеждане в експлоатация от 24.03.2021 г.

Съгласно т.15.12. от предварителния договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г. ответното дружество се е задължило да заплаща за всеки от имотите по т.1 на собствениците им, месечен наем за обратно жилище в размер на 100 евро за времето на строителство на сградата по т. , раздел 1, от момента на дата на разрешението за строеж на сградата описана в т.1, раздел 1 на настоящия договор до въвеждане в експлоатация сградата описана описана в т.2, раздел 1 към договора.

Не е спорно по делото, а се установява и от представените писмени доказателства, че ищите са собственици (по 1/2 всеки от тях) на имот с идентификатор № ....., който имот е предмет и е описан в т. 1 от предварителния договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г.

Следователно за ответното дружество е възникнало задължението за заплащане на уговорената в т.15.12. сума в размер на 100 евро, представляваща месечен наем за обратно жилище за времето на строителство на сградата, а именно от момента на датата на разрешението за строеж на сградата - 24.10.2014 г. до въвеждане в експлоатация сградата - 24.03.2021 г., като общия размер на задължението за посочения период възлиза на сумата от 7700 евро.

В тежест на ответника е да докаже изпълнение на задължението му за заплащане на дължимите вноски за процесния период, но в случая такива доказателства не са ангажирани по делото.

По изложените съображения съдът намира иска с правно основание чл. 79, ал. 1, предл. 1 за основателен, като върху сумата от 7700 евро (по 3850 лева дължима на всеки ищец) ответникът дължи и законната лихва, считано от датата на исковата молба – 19.11.2021 г., до окончателното плащане.

При формирания извод за основателност на предявените главни искиве съдът следва да разгледа възражението на ответника вземанията на ишците да са погасени по давност.

Основния спор между страните се концентрира върху това дали вземанията на ишците са периодични по своя характер и съответно се погасяват с изтичането на кратка погасителна давност по чл. 111 ЗЗД или спрямо тях приложение намира общата разпоредба на чл. 105 ЗЗД и последните се погасяват с изтичането на пет години. Настоящия съдебен състав намира, че за вземанията на ишците е приложима разпоредбата на чл. 111 ЗЗД, тъй като в настоящия случай се касае за понятието „периодични плащания“ по смисъла на чл. 111, б. „в“ ЗЗД и съображенията за този извод са следните:

Както бе посочено по-горе, съгласно т.15.12. от предварителния договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г. ответното дружество се е задължило да заплаща за всеки от имотите по т.1 на собствениците им, месечен наем за обратно жилище в размер на 100 евро за времето на строителство на сградата по т. , раздел 1, от момента на дата на разрешението за строеж на сградата описана в т.1, раздел 1 на настоящия договор до въвеждане в експлоатация сградата описана описана в т.2, раздел 1 към договора. В случая се касае за договорно задължение, което е поето от страна на ответното дружество към ишците, което задължение е поето с оглед невъзможността на последните да ползват собствения им имот до завършване строителството на процесната сграда.

Съгласно възприетото общо официално тълкуване, обективизирано в Тълкувателно решение № 3 от 18.05.2012 г. на ОСГТК на ВКС по тълк. д. № 3/2011 г., понятието „периодични плащания“ по смисъла на чл. 111, б. „в“ ЗЗД се характеризира с: изпълнение на повтарящи се задължения за предаване на пари или други заместими вещи, имащи единен правопораждащ факт, чийто падеж настъпва през предварително определени интервали от време, а размерите на плащанията са изначално определени или определяеми без да е необходимо периодите да са равни и плащанията да са еднакви. В съобразителната част на цитирания тълкувателен акт се приема становището, че не е възможно да бъдат изброени всички видове периодични плащания поради това, че правопораждащите ги юридически факти могат да бъдат различни и поради тази причина законодателят е посочил примерно две от тях в разпоредбата на чл. 111, б. „в“ ЗЗД – вземанията за наем и лихви.

Съгласно чл.111, б."в" от ЗЗД давностният срок за вземанията за наем, лихви и други периодични плащания е 3 годишен и започва да тече от изискуемостта на вземането и се прекъсва с предявяването на иска- чл.116, б."б" ЗЗД и не тече, докато е висящ процеса за това вземане- чл. 115, ал.1, б."ж" ЗЗД.

С оглед уговореното в процесния договор се дължи месечен наем за обратно жилище в размер на 100 евро като същият е дължим от 24.10.2014 г. и следователно задължението става изискуемо на 24 - то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Исковата молба е подадена в съда на 19.11.2021 г. Следователно погасени по давност се явяват всички вземания на ищците, чиято изискуемост е настъпила преди 19.11.2018 г. Следователно погасени по давност са задълженията на ответника за периода 24.10.2014 г. до 24.09.2018 г., тъй като за тях давността за предявяване на иска е изтекла на 24.10.2018г., предвид предявяването му на 19.11.2021г. Претенцията за главница следва да се уважи за периода 24.10.2018 г. – 24.03.2021 г., която изчислена от съда по реда на чл. 162 ГПК възлиза на 2900 евро или по 1450 евро за всеки ищец, а за разликата до пълния предявен размер 7700 евро(по 3850 евро на всеки ищец) и за периода 24.10.2014 г. -24.03.2021 г. следва да се отхвърли като погасена по давност.

По иска с правна квалификация чл. 86 ЗЗД за заплащане на законна лихва за забава върху главницата в размер на 2 987,51 евро (по 1493,75 евро на всеки ищец) за периода от 24.11.2014 г. до 19.11.2021 г.

По отношение на вземането на ищците, дължимо на осн. т.15.12. от предварителния договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г. липсва предвиден срок за плащане от страна на ответното дружество, поради което длъжникът изпада в забава след покана – арг. чл. 84, ал. 2 ЗЗД. По делото не са представени доказателства за отправена покана от кредитора за плащане на това задължение от дата, предхождаща подаването на исковата молба, въпреки изричните указания на съда в тази насока, поради което акцесорната претенция за заплащане на лихва за забава върху главницата се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

#### По разноските:

При този изход на спора право на разноски възниква и за двете страни.

Ищците са сторили разноски за заплатена ДТ в размер на 836,12 лева и реално общо заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 900 лева. Възражението за прекомерност на ответната страна съдът намира за неоснователно, тъй като заплатения от ищците адвокатски хонорар е под минимума определен в Наредба № 1/2004 г. Съобразно уважената част от исковите претенции в полза на ищците следва да бъде присъдена сума в общ размер от 471,08 лева (по 235,54 лева на всеки ищец).

Така мотивиран, съдът

### **РЕШИ:**

**ОСЪЖДА на осн. чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД „Б 2“ ООД, ЕИК ....., със седалище и адрес на управление гр. с., р-н В. ул. „К.е“ № да заплати на Н. Н. Б., ЕГН**

\*\*\*\*\*), със съдебен адрес: гр. с., ул. „П.“ №, ап. сумата от **1450 евро** - представляваща незаплатен месечен наем за обратно жилище за периода от 24.10.2018 г. – 24.03.2021 г., дължим на осн. чл. 15.12 от сключения между страните предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане, както и на основание **чл. 78, ал. 1 ГПК** сумата от **235 лева** – разноси по делото, като **ОТХВЪРЛЯ** искът с правно осн. чл. 79 ЗЗД за сумата над уважения размер от 1450 евро до пълния предявен размер от 3850 евро и за периода от 24.10.2014 г. до 24.10.2018 г. и искът с пр. осн. чл. 86 ЗЗД за лихва за забава върху главницата в размер на 1493,75 евро за периода от 24.11.2014 г. до 19.11.2021 г. като неоснователни.

**ОСЪЖДА на осн. чл. 79, ал. 1, предл. 1 ЗЗД „Б 2“ ООД, ЕИК .....**, със седалище и адрес на управление гр. с., р-н В. ул. „К.с“ № да заплати на **Ф. Н. Д., ЕГН \*\*\*\*\***, със съдебен адрес: гр. с., ул. „П.“ №, ап. сумата от **1450 евро** - представляваща незаплатен месечен наем за обратно жилище за периода от 24.10.2018 г. – 24.03.2021 г., дължим на осн. чл. 15.12 от сключения между страните предварителен договор за учредяване на право на строеж и прехвърляне на идеални части от недвижим имот срещу задължение за изграждане на обекти в жилищна сграда от 29.01.2014 г., ведно със законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното ѝ изплащане, както и на основание **чл. 78, ал. 1 ГПК** сумата от **235 лева** – разноси по делото, като **ОТХВЪРЛЯ** искът с правно осн. чл. 79 ЗЗД за сумата над уважения размер от 1450 евро до пълния предявен размер от 3850 евро и за периода от 24.10.2014 г. до 24.10.2018 г. и искът с пр. осн. чл. 86 ЗЗД за лихва за забава върху главницата в размер на 1493,75 евро за периода от 24.11.2014 г. до 19.11.2021 г. като неоснователни.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в 2-седмичен срок от връчването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_