

# РЕШЕНИЕ

№ 3676

гр. София, 08.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Б СЪСТАВ**, в публично заседание на трети октомври през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Любомир Василев

Членове: Калина Анастасова  
С. Попов

при участието на секретаря Донка М. Шулева  
като разгледа докладваното от Калина Анастасова Въззивно гражданско дело  
№ 20211100514120 по описа за 2021 година

Производството е по чл. 258 – чл. 273 ГПК.

Образувано е по жалба на СД „С.-\*\* Л.И С.“ с ЕИК \*\*\*\*\* срещу Решение № 20071661/18.03.2021 г. поправено с Решение № 20192832/01.10.2021 г. постановени по гр. д. № 22708/2019 г. на СРС, 164 с-в, в частта, с която са уважени предявените по реда на чл.422 ГПК установителни искиове по чл.79, ал.1 вр. с чл.232, ал.2 вр. чл.236, ал.1, изр.1 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, като е признато за установено, че СД „С.-\*\* Л.И С.“ с ЕИК \*\*\*\*\* , дължи на Й. И. Д., ЛНЧ \*\*\*\*\* , със съдебен адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\* сумите от:

- 14 717, 61 лв. - представляваща 1/2 ид.ч. от общо дължимите наемни вноски по Договор за наем от 08.05.2009 г. на Магазин № 7 в гр. София, ж.к. \*\*\*\*\* , за периода от 27.03.2015 г. до 31.10.2018 г., ведно със законната лихва върху главницата от 25.10.2018 г. до окончателното изплащане на задължението;

- 725, 61 лв. - представляваща дължима законна лихва, за периода от 27.03.2018 г. до 24.10.2018 г., за забавата при плащането на главницата от 12 321, 72 лв., представляваща наемното възнаграждение за периода от 27.03.2015 г. до 27.03.2018 г.;

- 52.17 лв. - представляваща дължима законна лихва, за периода от 05.04.2018 г. до 24.10.2018 г., за забавата при плащането на главницата от 2 395,89

лв., дължима за периода от м.04.2018 г. до м.10.2018 г., за които сума в полза на ищеца е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение от 06.11.2018г. по ч.гр.д. № 68519/2018 г. по описа на СРС, 164-и състав.

Въззивникът - ответник обжалва решението в частта на уважаване на предявените установителни искове, с оплаквания за неправилност и необоснованост, поради допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Поддържа, че първоинстанционният съд неправилно е приел, че след изтичане срока на договора наемното правоотношение се е трансформирало в безсрочно такова без да съобрази изричната уговорка в обратен смисъл. Поддържа, че с разпоредбата на чл.2, ал.2 от договора страните са предвидили изрично, че ако наемателят продължи ползването на наетия недвижим имот, предмет на договора за наем, след изтичане на уговорения срок, наемното правоотношение не се счита продължено, а продължаването на наемното отношение трябва да бъде уговорено писмено с нов договор за наем между страните. Доколкото такъв не е бил сключен между страните, то, неправилно съдът е приел за приложима хипотезата на чл.236, ал.1 от ЗЗД. Доколкото страните не са сключили нов договор за наем, а срокът на договора от 2009 г. е изтекъл, то, наемното правоотношение е било прекратено на 16.02.2012 г. Изводът на съда, че се дължи наемна цена след тази дата намира за неправилен и несъответен на постигнатото споразумение между страните и приложимите материалноправни норми. Поради това и правата произтичащи от този договор за наем не са преминали в наследството на починалия наемодател И. Д., съответно, не са могли да бъдат наследени от неговите наследници, какъвто несъмнено е и ищеца. Поддържа, че ищецът не е активно материалноправно легитимиран да търси заплащане на наемни вноски и то след прекратяване на договора за наем. Освен това допълва, че с договора за делба постигната между наследниците на И. Д. приходите от наем и аренда са били прехвърлени на Б.Д.-Х., а не на ищеца. Излага оплаквания, че СРС не се е произнесъл по възражението за погасяване по давност на вземанията за наем. Моли, съдът да отмени обжалваното решение и да отхвърли исковете в цялост, с присъждане на разноски.

Въззиваемата страна - ищец Й. И. Д. оспорва жалбата като неоснователна. Претендира разноски.

Софийски градски съд, като обсъди събраните по делото доказателства, становищата и доводите на страните, съгласно разпоредбата на чл. 235, ал. 2 от ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Съгласно разпоредбата на чл.269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта - в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата с изключение на случаите, когато следва да приложи императивна материалноправна норма, както и когато следи

служебно за интереса на някоя от страните - т. 1 от ТР № 1/09.12.2013 г. по тълк. д. № 1/2013 г. на ОСГТК на ВКС.

Съдът приема, че обжалваното решение е валидно, допустимо и неправилно. Във връзка с доводите за неправилност изложени във въззивната жалба, съдът намира следното:

За да постанови решение в обжалвания смисъл, СРС е приел, че сключеният на 08.05.2009 г. между наследодателят на ищеца - И. Д. и ответника СД „С.-\*\* Л.И С.“ договор за наем за търговски обект - Магазин № 7, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*\* не е бил прекратен с изтичане на предвидения в него тригодишен срок, тъй като същият е продължен за неопределен срок с оглед приложимата разпоредба на чл.236, ал.1 ЗЗД. За обосноваване на този извод, съдът е тълкувал конклюдентните действия на страните, които сочели на воля за дерогиране на изричната разпоредба на чл.2, ал.2 от договора предвиждаща, че за продължаване действието на договора след изтичане на договорения срок е необходимо страните да сключат нов договор. С последната посочена разпоредба страните били предвидили, че, ако наемателят продължи ползването на наетия недвижим имот, предмет на договора за наем, след изтичане на уговорения срок, наемното правоотношение не се счита продължено, а продължаването на наемното отношение трябва да бъде уговорено писмено с нов договор за наем между страните.

Решението на съда в посочената част е неправилно.

От фактическа страна, съдът приема за установено, чрез събраните пред първата инстанция доказателства, че с договор за наем, сключен на 08.05.2009 г. И. Й.ов Д. като наемодател е отдал на СД „С.-\*\*-К.И С.“ като наемател за временно и възмездно ползване недвижим имот- търговски обект - Магазин № 7, находящ се в гр. София, ж.к. \*\*\*\*\* за срок от три години, считано от 16.02.2009 г. срещу месечна наемна цена от 350 евро. Изрично с разпоредбата на чл.2, ал.2 от договора страните предвидили, че ако наемателят продължи ползването на наетия недвижим имот след изтичането на наемния срок, наемното отношение не се счита за продължено. Посочили изрично, че продължаването на наемното отношение трябва да бъде уговорено писмено с договор за наем между страните /чл.2, ал.2/.

В производството е установено, че на 15.12.2013 г. И. Й.ов Д. е починал и е оставил наследници по закон: Й. И. Д. /син, настоящ ищец/ и Б.К. Д.- Х. /преживяла съпруга/. Установено е, че към настоящия момент и съпругата Б. Д.-Х. е починала /на 24.06.2017 г. в Кьолн, л.109,110 от делото на СРС/.

С договор с нотариална заверка с рег.№ 513/2015 г. Й. И. Д. и Б.К. Д.- Х. са извършили делба на наследството на И. Д., като в р-л II, т.2 страните са се договорили, че се задължават по отношение на намиращото се в България недвижимо имущество да предприемат юридически действия за извършването на промяна в имотния регистър и

установяване на съответен режим на собственост, необходим за изпълнение на договора. Страните поели ангажимент да извършат делба, съобразно българското законодателство, за останалите в наследството имоти, находящи се в България, сред които и процесния Магазин 7, но няма данни да са реализирали това си намерение, до смъртта на Б. Х. - Д. /24.06.2017 г./. С договора за наследство на части /приобщен по делото пред първата инстанция в т.ч. превода на български език/наследниците на И. Й.ов Д., са постигнали предварително съгласие за подялбата на недвижимите имоти в България, но реално делба не е извършвана по отношение на същите. Това е видно и от текста на самия договор, в който в т.9 нотариуса е указал на страните, че придобиването на собственост върху недвижимите имоти в България може да бъде извършено едва след изпълнението на необходимите формалности в България, както и извършване на необходимите плащания".

С нотариална покана от 27.03.2018 г. ищецът поканил ответника да му заплати дължимите за периода от 27.03.2015 г. до 27.03.2018 г. наемни вноски в посочен размер от 12 600 евро. С насрещна покана от 11.05.2018 г. ответникът отказал да стори това.

С нова нотариална покана рег.№ 5539, връчена на 16.10.2018 г., ищецът направил волеизявление на основание чл.238 ЗЗД за прекратяване на наемния договор от 08.05.2009 г. поради неизпълнение на задължението на ответника за заплащане на наемната цена за периода 27.03.2015 г.-01.10.2018 г. в размер на 14 700 евро, считано от момента на получаването ѝ и му е предоставил 10-дневен срок от датата на прекратяването да освободи недвижимия имот и да му предаде държането.

От приетите пред първата инстанция писмени доказателства /извлечение от банковата сметка на И. Д., приета в превод на български език/ се установява, че дори и след срока на договора -16.02.2012 г. и почти до смъртта на наследодателя на ищеца И. Д., последния е получавал по сметката си в Германия, плащания с посочено основание „RENT/НАЕМ" изпратени от Н.Л.Ц., в размер от 145 евро до 225 евро, последните четири от които са постъпили след смъртта на И. Д. /на 16.12.2013 г.; на 13.01.2014 г.; на 17.02.2014 г. и на 17.03.2014 г./, след което плащанията били окончателно преустановени.

От правна страна, съдът намира следното:

Искът по чл. 422 от ГПК е специален положителен установителен иск, с който разполага кредиторът, когато вземането му е оспорено от длъжника. С него той цели да постигне защита чрез сила на пресъдено нещо като се признае от съда, че то съществува. Така се постига стабилизиране на заповедта за изпълнение, която да послужи като изпълнителен титул за принудително събиране на вземането. Искът по чл. 422 ГПК се явява средство за защита на признато в заповедното производство вземане на кредитора. Предпоставка за допустимостта му наред с нормативно

установените специфични условия е съответствието между заявеното и признато в заповедното производство вземане и предмета на делото, очертан с обстоятелствената част и петитума на исковата молба. При предявяването му по реда на чл. 422 ГПК ищецът следва да се съобрази с посоченото от него основание за издаване на заповед за изпълнение, за да установи съществуването на оспореното вземане такова, каквото е присъдено със заповедта по чл. 410 ГПК. Обстоятелствената му част трябва да съответства на основанието, на което е заявено вземането в заповедното производство и на което е издадена заповедта за незабавно изпълнение. Рамките и предметът на исковото производство са предопределени от заповедното производство.

Съгласно разясненията на Върховния касационен съд в ТР № 4/2013 г. от 18 юни 2014 г. по ТД № 4/2013 г. на ОСГТК предметът на делото по иска, предявен по реда на чл. 422 ГПК се определя от правните твърдения на ищеца в исковата молба за съществуването на подлежащо на изпълнение вземане, за което е издадена заповед за изпълнение.

Така описаните факти в обстоятелствената част на исковата молба не са различни от правопораждащия фактически състав, очертан с обстоятелствената част на заявлението за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 ГПК. Съдебната практика е трайно ориентирана към пълно съвпадение на предмета на иска по чл. 422 ГПК с предмета на заповедта за изпълнение, което в случая е налице.

В случая от страна на заявителя- ищец са били изложени фактически и правни доводи, че за процесния период между страните е налице наемно правоотношение, по което наемателят – ответник не е изпълнил задълженията си да заплати дължимата наемна цена. По този начин е била обоснована и претенцията му за признаване съществуването на парично вземане за дължими наемни вноски по наемното правоотношение с правна квалификация чл.422 ГПК вр. чл.232, ал.2 ЗЗД по предявените искове за главните вземания.

С решение № 28/01.03.2017 г. по гр. дело № 60094/2016 г. на ВКС, IV г.о. по чл.290 ГПК е прието, че съгласно разпоредбата на чл. 20а ЗЗД уговорките между страните по договора имат силата на закон за тях. Спазването на тези уговорки и зачитането на техните последици е приравнено на законови разпоредби по отношение на страните, които са ги постигнали. Съблюдаването на спазването на тези уговорки, при възникнали спорове между страните, следва да се извърши от съда, при пълното зачитане на договореностите между страните, освен ако не са налице законови ограничения за това /недействителност/, при направени в процесуалните срокове и ред възражения за това. С оглед на това, съдът не може да постанови решение, което е в противоречие с валидните клаузи от договорите между страните. Настоящият съдебен състав възприема тази практика на ВКС.

В противоречие с цитираната практика на ВКС първоинстанционният съд като е

тълкувал волята на страните съгласно чл.20 ЗЗД и в нарушение на разпоредбите на чл.20а,ал.1 ЗЗД е приел, че клаузата на чл.2,ал.2 от договора за наем от 08.05.2009 г. касае хипотеза на сключване на нов срочен договор, но не дерогира възможността за превръщането му в безсрочен при наличие на предпоставките на чл.236,ал.1 ЗЗД – продължаване на ползването на имота от наемателя и липса на противопоставяне от наемодателя. С оглед това, съдът намира че е допуснатото нарушение на чл.20 и чл.20а,ал.1 ЗЗД от първоинстанционният съд и постановеното решение в обжалваната част следва да бъде отменено като неправилно.

Като тълкува разпоредбите на чл.2,ал.1 и ал.2 от сключения договор за наем от 08.05.2009 г. при спазване критериите, посочени в чл.20 ЗЗД - отделните уговорки се тълкуват във връзка една с друга и всяка от тях се схваща в смисъла на целия договор с оглед целта му, обичаите в практиката и добросъвестността, съдът приема, че този договор е бил прекратен с изтичането на уговорения 3-годишен срок и не е трансформиран в безсрочен договор на основание чл.236,ал.1 ЗЗД. В чл.2,ал.1 от Договора за наем волята на страните е ясно изразена и е постигнато съгласие, според което същият се сключва за срок от три години с посочен начален момент – 16.02.2009 г. В ал.2 на чл.2 от договора за наем изрично е предвидено от страните, че след изтичане на срока наемното отношение не се счита продължено и, че продължаването му трябва да бъде уговорено писмено с договор за наем между страните. Тълкуването на тази клауза налага извод, че страните по договора са изключили възможността, предвидена в чл.236,ал.1 ЗЗД за трансформиране на договора в безсрочен, при наличие на предпоставките, предвидени в цитирания текст – след изтичане на срока на наемния договор ползването на недвижимия имот да е продължило със знанието и без противопоставяне на наемодателя. Освен това тълкуването на чл.2,ал.2 от процесния договор за наем налага извод, че наемодателят ясно и недвусмислено се е противопоставил ползването на недвижимия имота от наемодателя да продължи след изтичане на срока на договора. Съгласно разпоредбата на чл.20а ЗЗД така сключения договор има силата на закон за страните, които са го сключили. С оглед изложения извод, че сключения договор за наем от 08.05.2009 г. е прекратен с изтичане на срока на договора и не е трансформиран в безсрочен на основание чл.236,ал.1 ЗЗД волеизявлението на ищеца, обективизирано в нотариална покана рег. № 5539, връчена на ответника на 16.10.2018 г. за прекратяване на наемния договор, поради неизпълнение задължението на ответника за заплащане на наемна цена е без правно значение. Към момента на връчване на нотариалната покана на ответника – 16.10.2018 г., наемният договор вече е бил прекратен.

Неправилно първоинстанционният съд е тълкувал клаузата на чл.2,ал.2 от сключения договор за наем по критериите, установени в чл.20 ЗЗД и е приел, че тази клауза касае хипотеза на сключване на нов срочен договор, но не дерогира възможността за превръщането му в безсрочен при наличие на предпоставките на

чл.236,ал.1 ЗЗД – продължаване на ползването на процесния имот от наемателя и липса на противопоставяне от наемодателя.

Установено е по делото, че ползването на процесния имот от наемателя е продължило и след прекратяване на договора за наем на 16.02.2012 г. , като наемодателят изрично с клаузата на чл.2,ал.2 от договора се е противопоставил на това ползване.

Съгласно разпоредбата на чл.236,ал.2 ЗЗД ако наемателят продължи ползването въпреки противопоставянето на наемодателя, той дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор. При наличие на посочените предпоставки в цитирания текст по силата на закона възниква едно последващо ново правоотношение между бившия наемодател и бившия наемател, което замества прекратеното наемно правоотношение. Правопораждащия юридически факт е прекратяването на наемния договор и ползването на имота от наемателя въпреки противопоставянето на наемодателя. Това правоотношение е различно от наемното и възниква както се посочи по силата на закона, против волята на наемодателя. Съдържанието на правоотношението е определено в закона – чл.236,ал.2 ЗЗД, който предвижда, че наемателят дължи обезщетение и трябва да изпълнява всички задължения, произтичащи от прекратения наемен договор.

Доколкото претенциите на ищеца за главните вземания не се основават на сочените правопораждащи факти, то, исковете на ищеца по чл.422 ГПК вр. чл.232, ал.2 ЗЗД за признаване съществуването на парични вземания за заплащане на наемни вноски за периода след прекратяване на наемното правоотношение, от 27.03.2015 г. до 31.10.2018 г. се явяват неоснователни и следва да бъдат отхвърлени. Поради това, като неоснователни следва да бъдат отхвърлени и исковете за акцесорните вземания по чл.422 ГПК вр. чл.86, ал.1 ЗЗД за признаване съществуването на парични вземания за заплащане на лихва за забава върху главните вземания.

Поради разминаване изводите на двете инстанции, постановеното от СРС решение в обжалваната част следва да бъде отменено като неправилно.

По разноските:

Предвид изхода на спора на основание чл.78, ал.3 ГПК в полза на въззивника следва да бъдат присъдени сторените пред настоящата инстанция разноси в размер на 1550.59 лв. по представения списък, както и сторените разноси пред първата инстанция в размер на 1240.68 лв. по списък.

Така мотивиран, Съдът

**РЕШИ:**

ОТМЕНЯ Решение № 20071661/18.03.2021 г. поправено с Решение №

20192832/01.10.2021 г. постановени по гр. д. № 22708/2019 г. на СРС, 164 с-в, В ЧАСТТА, с която са уважени предявените по реда на чл.422 ГПК установителни искиове по чл.79, ал.1 вр. с чл.232, ал.2 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, като е признато за установено, че СД „С.-\*\* Л.И С.“ с ЕИК \*\*\*\*\*, дължи на Й. И. Д., ЛНЧ \*\*\*\*\*, със съдебен адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\* сумите от:

- 14 717, 61 лв. - представляваща 1/2 ид.ч. от общо дължимите наемни вноски по Договор за наем от 08.05.2009 г. на Магазин № 7 в гр. София, ж.к. \*\*\*\*\*, за периода от 27.03.2015 г. до 31.10.2018 г., ведно със законната лихва върху главницата от 25.10.2018 г. до окончателното изплащане на задължението;

- 725, 61 лв. - представляваща дължима законна лихва, за периода от 27.03.2018 г. до 24.10.2018 г., за забавата при плащането на главницата от 12 321, 72 лв., представляваща наемното възнаграждение за периода от 27.03.2015 г. до 27.03.2018 г.;

- 52.17 лв. - представляваща дължима законна лихва, за периода от 05.04.2018 г. до 24.10.2018 г., за забавата при плащането на главницата от 2 395,89 лв., дължима за периода от м.04.2018 г. до м.10.2018 г., за които сума в полза на ищеца е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение от 06.11.2018г. по ч.гр.д. № 68519/2018 г. по описа на СРС, 164-и състав, както и в частта на разноските, с която на основание чл.78, ал.1 от ГПК, СД „С.-\*\* Л.И С.“ с ЕИК \*\*\*\*\*, е осъден да заплати на Й. И. Д., ЛНЧ \*\*\*\*\*, съдебни разноски в размер от 1609,94 лв., за исковото производство пред СРС, както и 1299,94 лв. - разноски в заповедното производство по ч.гр.д. № 68519/2018 г. по описа на СРС И ВМЕСТО НЕГО ПОСТАНОВЯВА:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни предявените от Й. И. Д., ЛНЧ \*\*\*\*\* срещу СД „С.-\*\* Л.И С.“ с ЕИК \*\*\*\*\* установителни искиове по чл.422 ГПК вр. чл.79, ал.1 вр. с чл.232, ал.2 от ЗЗД и чл. 86, ал. 1 от ЗЗД, за признаване за установено, че СД „С.-\*\* Л.И С.“ с ЕИК \*\*\*\*\*, дължи на Й. И. Д., ЛНЧ \*\*\*\*\*, със съдебен адрес в гр. София, ул. „\*\*\*\*\* сумите от:

- 14 717, 61 лв. - представляваща 1/2 ид.ч. от общо дължимите наемни вноски по Договор за наем от 08.05.2009 г. на Магазин № 7 в гр. София, ж.к. \*\*\*\*\*, за периода от 27.03.2015 г. до 31.10.2018 г., ведно със законната лихва върху главницата от 25.10.2018 г. до окончателното изплащане на задължението;

- 725, 61 лв. - представляваща дължима законна лихва, за периода от 27.03.2018 г. до 24.10.2018 г., за забавата при плащането на главницата от 12 321, 72 лв., представляваща наемното възнаграждение за периода от 27.03.2015 г. до 27.03.2018 г.;

- 52.17 лв. - представляваща дължима законна лихва, за периода от 05.04.2018 г. до 24.10.2018 г., за забавата при плащането на главницата от 2 395,89 лв., дължима за периода от м.04.2018 г. до м.10.2018 г., за които сума в полза на ищеца



е издадена Заповед за изпълнение на парично задължение от 06.11.2018г. по ч.гр.д. № 68519/2018 г. по описа на СРС, 164-и състав.

ОСЪЖДА, на основание чл.78, ал.3 от ГПК, Й. И. Д., ЛНЧ \*\*\*\*\*, ДА ЗАПЛАТИ на СД „С.-\*\* Л.И С." с ЕИК \*\*\*\*\*, сторените пред въззивната инстанция разноси в размер на 1550.59 лв., както и сторените разноси пред първата инстанция в размер на 1240.68 лв.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните при наличие на основанията по чл. 280, ал. 1 ГПК.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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