

# РЕШЕНИЕ

№ 1068

гр. София, 02.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

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

Председател: Иванка Иванова

Членове: Петър Люб. Сантиров  
Ванина Младенова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Г.  
като разгледа докладваното от Петър Люб. Сантиров Въззивно гражданско дело № 20211100513944 по описа за 2021 година

Производството е по реда на [чл. 258](#) – [чл. 273 ГПК](#).

С Решение № 20160158 от 20.07.2021 г., постановено по гр. дело № 35198/2020г. по описа на СРС, 42 състав са частично уважени предявените от Администрация на Министерски съвет срещу Е. Н. П. установителни искиове с правно основание чл. 422 ГПК вр. чл. 415 ГПК, вр. чл. 236, ал. 2 ЗЗД и чл. 86 ЗЗД за признаване по отношение на Е. Н. П., че съществува вземане на Администрацията на Министерски съвет в размер на сумата от 172,48 лева, представляваща обезщетение, равняващо се на наеманата цена за периода 11.02.2017г. – 20.03.2018г. след изтичане на срок на действие на договор за наем, и сумата от 1177, 52 лева, представляваща обезщетение за ползване на имот без основание за периода 21.03.2018г. – 13.03.2019г., за които вземания е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. №7013/2020г., като предявените искиове са отхвърлени в частта за разликата над 172, 48 лева до пълния претендиран размер от 5 088, 91 лева и за сумата от 2343, 38 лева, представляваща мораторна лихва за забава за периода 06.08.1997г. – 06.08.2002г. Със същото решение ответницата е осъдена да заплати на ищеца на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 54, 00 лв., представляваща направени разноски в исковото и заповедно производство съразмерно на уважената част от исковите, а ищецът е осъден да заплати на ответницата на основание чл. 78, ал. 3 ГПК сумата от 768, 82 лева, представляваща разноски за заплатено адвокатско възнаграждение съразмерно на отхвърлената част от исковите.

Срещу така постановеното решение, в частта, с която предявеният по ред на чл. 422,

ал. 1 ГПК установителен иск с правно основание чл. 236, ал. 2 ЗЗД е частично уважен за сумата от 1350, 00 лв., от които 172, 48 лева - обезщетение, равняващо се на наемната цена за периода 11.02.2017г. – 20.03.2018г. след изтичане на срок на действие на договор за наем и 1177, 52 лева - обезщетение за ползване на имот без основание за периода 21.03.2018г. – 13.03.2019г., е постъпила въззивна жалба от ответницата – Е. Н. П., чрез процесуалния й представител – адв. С. Г., с надлежно учредена по делото представителна власт, в която са изложени оплаквания за неправилност на същото, поради допуснати от първоинстанционния съд нарушения на материалния закон и необоснованост на изводите. Поддържа, че съдът неправилно е направил извод за наличие на валидно възникнало наемно правоотношение между страните, по силата на което ответницата да дължи заплащане на наемна цена с оглед на обстоятелството, че представените от ищеца писмени доказателства са изключени от доказателствения материал по делото. Твърди, че съдът не е направил преценка за действителността на процесния договор съгласно съществуващата нормативна уредба към момента на сключването му. Посочва, че съдът не е взел предвид неизпълнението на задължението на наемодателя да предаде наетия имот за ползване, с оглед на което за ответницата не е възникнало задължение да плаща наемната цена. Отбелязва, че след като съдът е приел, че процесният договор е прекратен на 18.09.2003г., неправилно е установил наличие на предпоставки за прилагане на разпоредбата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД, тъй като ответницата изначално не е започнала да ползва процесния гараж. Сочи, че в хода на производството не е доказано и противопоставяне от страна на ищеца наемодател, както и насрещно действие на наемателя, изразяващо се в отказ за освобождаване и продължаване ползването на имота. Моли съда да отмени решението в обжалваната му част, като постанови друго, с което предявения иск да бъде изцяло отхвърлен. Претендира разноски.

Въззиваемият ищец – Администрацията на Министерски съвет, представлявана от министър-председателя С.Я., чрез процесуалния си представител – Е. В., с надлежно учредена по делото представителна власт по делото, е подал отговор на въззивната жалба, с който я оспорва същата по подробно изложените съображения. Посочва, че постановеното решение е правилно и законосъобразно. Твърди, че в изпълнение на указанията на съда са представени заверени копия на писмените доказателствата по делото. Изтъква, че обстоятелството дали ответницата е отговаряла на условията за настаняване в имот частна държавна са имали значение с оглед на възможността договорът да бъде прекратен, но обстоятелството, че същата не е отговаряла на тези условия не води до неговата недействителност. Твърди, че подземната гаражна клетка е била предоставена на съпруга на ищцата със заповед № Ж – 272/29.10.1990г. на главния секретар на Министерския съвет, поради което в последствие след сключването на договора от 19.08.1998г. с ответницата не е бил съставен приемо-предавателен протокол. Като правилен посочва и извода на СРС, съгласно който имотът не е бил предаден от ищцата до момента на издаването на заповед за изземване по реда на чл. 80 ЗДС и съставянето на констативен протокол през месец март 2019г., поради което и дължи заплащане на обезщетение за лишаване от ползване на процесната клетка. Поддържа, че решението на СРС е правилно и моли съда да потвърди същото. Претендира разноски.

Решението не е обжалвано от ответника в частта, с която предявените по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК установителни искове с дадена от първоинстанционния съд правна квалификация чл. 236, ал. 2 ЗЗД е отхвърлен за разликата над 172, 48 лева до пълния претендиран размер от 5 088, 91 лева, както и в частта, с която е отхвърлен искът с правно основание 86 ЗЗД за сумата от 2343, 38 лева, представляваща мораторна лихва за забава за периода 06.08.1997г. – 06.08.2002г., поради което е влязло в законна сила.

Жалбата е подадена в срока по чл. 259 ГПК, от легитимирано лице - страна в процеса, като е заплатена дължимата държавна такса за въззивното производство, поради което е допустима.

Съгласно 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 релевираните оплаквания в жалбата.

Решението е валидно и допустимо, постановено в рамките на правораздавателната власт на съдилищата по граждански дела и в съответствие с основаниято и петитума на искането за съдебна защита.

В тази връзка следва да се отбележи, че съгласно разпоредбите на чл. 127, ал. 1, т. 4 и т. 5 от ГПК, спорният предмет на делото се въвежда от ищеца с исковата молба. Фактическите твърдения, изложени в обстоятелствената част на исковата молба, съставляват основаниято на иска, а петитумът на исковата молба (изложеното в нея искане към съда) указва вида и съдържанието на търсената съдебна защита. Въз основа на фактическите твърдения и на заявения петитум съдът определя правната квалификация на иска. Съгласно трайно установената съдебна практика на ВКС, сочената от ищеца правна квалификация на иска не обвързва съда, а задължение на последния е да подведе фактическите твърдения на ищеца под приложимата материалноправна норма Същественото е какви правнозначими факти твърди в обстоятелствената част на исковата молба, въз основа на които съдът дава правната квалификация на иска.

Съобразно изложеното в исковата молба, ищецът Администрацията на министерски съвет твърди, че след изтичането на 5 години от датата на сключване на процесния договор за наем (на 19.08.2003г. ) договорът е прекратен по силата на закона и от този момент ответницата е обитавала недвижимият имот без правно основание. При така очертаното спорно материално субективно право следва да се приеме, че предявеният иск намира своето правно основание в нормата на чл. 59 ЗЗД, а не в тази на чл. 236, ал. 2 ЗЗД, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 19, ал. 3 ЗДС /ред. ДВ бр.55/1997 г./ с рокът за наемане на помещение частна държавна собственост не може да бъде по-дълъг от 5 години, т.е. след изтичане на срок от 5 години договорът за наем е бил прекратен по силата на закона. Констатираната неточност, изразяващи се в не съвсем прецизната правната квалификация дадена от първоинстанционния съд обаче не води до недопустимост на постановения съдебен акт, тъй като съдът е разгледал и се е произнесъл по релевантните за спора факти и в съответствие със заявления от ищеца петитум, тъй като и в двата случая се касае за

ползване на процесния недвижим имот без да е извършвана насрещна престация от страна на ответницата. Ето защо постановеното съдебно решение не е недопустимо, поради обстоятелството, че СРС е формирал ясна и разбираема воля и е разгледал релевантните за спора факти, които са посочени в исковата молба.

Съгласно цитираната разпоредба на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася по правилността на фактическите и правни констатации само въз основа на въведените във въззивната жалба оплаквания, съответно проверява законосъобразността само на посочените процесуални действия и обосноваването само на посочените фактически констатации на първоинстанционния съд, а относно правилността на първоинстанционното решение той е обвързан от посочените в жалбата пороци.

Настоящата съдебна инстанция напълно споделя фактическите и правни изводи на първоинстанционния съд, извън посочената от него правна квалификация по чл. 26, ал. 1, предл. 3 ЗЗД, поради което по силата на чл. 272 ГПК препраща към мотивите на СРС като по този начин те стават част от правните съждения в настоящия съдебен акт, а по конкретно наведените във въззивната жалба доводи, които очертават и предметния обхват на въззивната проверка, намира следното:

За да уважи предявените искове първоинстанционният съд е приел за доказано съществуването на валидно облигационно правоотношение между страните, възникнало въз основа на Договор за наем от 19.08.1998г., по силата на който на Е. Н. П. е предоставен за ползване недвижим имот – държавна собственост, представляващ гаражна клетка №26, находящ се в подблоково пространство на бл. 93, ж.к. „Стрелбище“, гр. София.

С оглед на наведените във въззивната жалба оплаквания следва да бъде посочено, че първоинстанционният съд неправилно е изключил представените по делото писмени доказателства с молба от 05.02.2021г., тъй като същите са били депозираны в заверен препис съгласно разпоредбата на чл. 32 ЗАДв и доколкото не е направено оспорване на истинността им от страна на ответницата, то не е било налице основание да бъде искано представянето им в оригинал. Като взе предвид това и като съобрази представените по делото писмени доказателства настоящият състав намира, че между страните е възникнало валидно облигационно правоотношение въз основа на Договор за наем от 19.02.1998г., предмет на който е било отдаването под наем на гаражна клетка №26, находяща се в подблоково пространство на бл. 93, ж.к. „Стрелбище“, гр. София. В допълнение на това наличието на сключен договор за наем се потвърждава от твърденията на самата ответница, която заявява, че е подписала същия с намерението да закупи гаражната клетка, за което е подала и съответното искане.

Във връзка с твърдението за недействителност на процесния договор следва да бъде посочено, че по начало недействителността е родовото понятие като конкретните пороци на сключения договор биха могли да доведат до някоя от нейните разновидности: нищожност, унищожаемост, висяща недействителност, относителна недействителност. Към момента на сключване на процесния договор /19.08.1998г./ в сила е бил Законът за задълженията и договорите /ДВ, бр. 104 от 6.12.1996 г., в сила от 7.01.1997 г./, в който изрично са посочени

основанията за нищожност и унищожаемост на договорите и които съвпадат с основанията за нищожност и унищожаемост, регламентирани и в сега действащия Закон за задълженията и договорите. Не би могло да бъде споделено оплакването на ищцата за нищожност на процесния договор за наем поради непритежаването от нейна страна на определени качества / сред които да се е намирала в определено трудово или служебно правоотношение/, доколкото дори и това да е било така, сключеният договор не е бил в противоречие с императивни правила на закона, което да обоснове неговата нищожност, а обстоятелството, че ответницата не е отговаряла на условията за ползване на имот под наем е било основание за прекратяване на процесния договор.

Във връзка с оплакването, че ищецът не е изпълнил задължението да предаде владението върху гаража следва да бъде посочено, че ответницата е потвърдила, че имотът е бил ползван от съпруга ѝ въз основа на настанителна заповед № Ж – 272/1990г. на Министерски съвет като в представения по делото Договор за наем от 19.02.1998г. изрично е посочено, че той е сключен с ответницата в качеството ѝ на наемател във връзка със същата заповед. От което може да бъде направен и извод, че процесният гараж е бил предаден за ползване на ответницата, респективно на нейния съпруг към момент още преди сключване на договора за наем, поради което не е било необходимо да бъде извършвано и повторното му предаване. Безспорно по делото се установява, че наемодателят – Администрация на Министерски съвет е изпълнил задължението си по възникналото наемно правоотношение да предостави за ползване недвижимия имот. Не следва да бъдат споделени твърденията на ответницата, че поради обстоятелството, че не е използвана процесния недвижим имот не дължи заплащане на наемна цена, респективно обезщетение след изтичане на срока на договора. С оглед на съществуващото валидно облигационно правоотношение достатъчно е вестта да е била предадена на ответницата, което обстоятелство е доказано в хода на първоинстанционното производство, а дали в действителност го е използвала е без правно значение, тъй като решението за това е било въпрос на лична преценка и направения от нея избор не рефлектира върху задължението ѝ да заплаща наемна цена, респективно обезщетение за ползването на имота без правно основание.

В конкретния случай при съобразяване на обстоятелството, че процесният договор е бил сключен на 19.08.1998г. и с оглед на действащата към този момент разпоредба на чл. 19, ал. 3 ЗДС (ДВ бр. 55/1997г.), съгласно която срокът за наемане на помещения, представляващи частна държавна собственост не може да бъде по-дълъг от 5 години, освен със съгласието на министъра на регионалното развитие и благоустройството, то следва да бъде прието, че договорът е бил сключен със срок на действие до 19.08.2003г., след който период не е било налице правно основание, което да обоснове ползването на имота от страна на ответницата.

Тъй като изложените в исковата молба факти попадат под фактическия състав на неоснователното обогатяване, то предявеният иск с правна квалификация по чл. 59 ЗЗД за заплащане на обезщетение за използване на имота след 19.08.2003г. позволява да бъде ангажирана гражданската отговорност на онзи правен субект, който се е обогатил за сметка на другото, като бъде осъден да върне онова с което се е обогатил, до размера на

обедняването. Ползването на чужд недвижим имот без правно основание за това и фактическото препятстването на собственика да го ползва съобразно неговото функционално предназначение в обема на правата, които собственикът притежава, пречи на възможността собственикът лично да го ползва или да реализира от него имуществена облага по друг начин. Обогаляване е налице не само при увеличаване имуществото на едно лице, но и когато са спестени средства за сметка на имуществото на друго лице, какъвто е и настоящият случай. Отговорността му да обезщети собственика се изразява в спестен от самия него наем, който би плащал за ползване на имота, като обедняването на собственика и обогаляването на ответника са една и съща сума, измерваща се в пазарен наем за процесния имот, който би получил за спорния период. (в този смисъл и решение № 252 от 23.01.2015 г. по гр. д. № 2858/2014 г., III г. о. на ВКС).

По отношение на неоснователното обогаляване (т.нар. непрестационна кондикция) по чл. 59 ЗЗД от деня на получаване на престацията (деня, в който обогаляването достигне правната сфера на обогатилия се) вземането за неоснователно обогаляване възниква и едновременно с това става изискуемо, защото неоснователността на преминаването на блага от имуществото на едно лице в патримониума на друго съществува още при самото преминаване, а не настъпва в един последващ момент. Така, когато неоснователното обогаляване е последица от ползване на чужди имуществени блага, се приема, че вземането за обезщетение по чл. 59 ЗЗД възниква от деня на имущественото разместване, а основание за пораждане на вземането е невъзможността на собственика лично да ползва имота си като основно правомощие на правото на собственост, респ. да извлича граждански плодове от него (Решение № 73 от 07.06.2017 г. по гр. д. № 3034 / 2016 г. на Върховен касационен съд, 3-то гр. отделение). За уважаването на иска с правно основание чл. 59 ЗЗД не е необходимо наемодателят да доказва противопоставяне за продължаване на ползването от страна на наемателя, поради което и сочените в този смисъл оплаквания във въззивната жалба не позволяват да бъде направен извод на неправилност на постановеното решение.

С оглед на представените по делото писмени доказателства – Заповед № РД – 15 – 176 от 21.12.2018г. за изземване на имота на основание чл. 80 ЗДС и Констативен протокол от 14.03.2019г. настоящият състав приема за установено, че ответницата е продължила да ползва процесния недвижим имот и след 19.08.2003г. като установената от нея фактическа власт е била преустановена едва към момента на изземването на имота, за което е съставен Констативен протокол от 14.03.2019г., поради което и дължи заплащане на обезщетение за ползването му без правно основание. този извод не се променя от твърдението на ответницата, че същата в действителност не го е използвала, тъй като релевантно се явява обстоятелството дали е имала обективна възможност да осъществява достъп до него, а не фактически дали е била използвана веща. Във връзка с това следва да бъде взето предвид, че съгласно разпоредбата на чл.233 ал.1 от ЗЗД след прекратяването на договора, наемателят е длъжен да върне вещта на наемодателя. Под "връщане" на имота, предмет на наемния договор, законът разбира предаването му от страна на наемателя на наемодателя. Предаването на имота не се изчерпва само и единствено с преустановяване ползването му от

страна на наемателя. Имотът е предаден по смисъла на чл.233, ал.1 ЗЗД, когато наемателят е осигурил на наемодателя достъп до имота и му го е предал в състоянието, в което имотът е бил към момента на сключване на наемния договор. Предаването на вещта на наемодателя е фактическо действие което следва да се извърши от наемателя по начин, по който несъмнено да означава, че наемателят повече няма намерение да упражнява фактическа власт върху наетия имот. Обстоятелство, че ответницата - въззивник е изпълнила задължението си да предаде процесния гараж не е доказано в хода на производство, поради което и следва да бъде прието, че същата е продължила да го използва и след 19.08.2003. до 14.03.2019г., когато е съставен констативен протокол за изземването му.

Дължимото се от ответницата обезщетение следва да бъде определено съобразно средната наемна пазарна цена за процесния период, но доколкото първоинстанционният съд е определил по-нисък размер на дължимата се парична сума като е приел, че искът е основателен за сумата от 1350, 00 лева, от които 1177, 52 лева обезщетение за ползване на имота без основание за периода 21.03.2018г. - 13.03.2019г., и 172, 48 лева, обезщетение равняващо се на наемната цена за периода от 11.02.2017г. до 20.03.2018г., то с оглед на разпоредбата на чл. 271, ал. 1 ГПК и забраната за влошаване на положението на жалбоподателя, решението следва да бъде потвърдено в обжалваната му част, макар настоящият състав да достига до извод за по-голям размер на дължимото се обезщетение.

По изложените правни съображения настоящият състав намира въззивната жалба за неоснователна и същата следва да бъде оставена без уважение, а доколкото крайните изводи на СГС съвпадат с тези на СРС, обжалваното решение следва да бъде потвърдено в обжалваната част, като се съобрази правилната правна квалификация, а именно по чл. 59 ЗЗД.

С оглед на цената на иска и по арг. от чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК, във вр. с чл. 69, ал. 1, т. 1 ГПК въззивното решение подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, Софийският градски съд

## РЕШИ:

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 20160158 от 20.07.2021 г., постановено по гр. дело № 35198/2020г. по описа на СРС, 42 състав, **в обжалваната част**, с която частично е уважен предявеният от Администрация на Министерски съвет срещу Е. Н. П., по реда на чл. 422, ал. 1 ГПК установителен иск **с правилна правна квалификация чл. 59 ЗЗД**, с което е признато за установено по отношение на Е. Н. П. ЕГН \*\*\*\*\*, с адрес – гр. София, ул. „Бабуна планина“, № \*\*\*\*, че съществува вземане на Администрацията на Министерски съвет адрес: гр. София, бул. \*\*\*\*, в размер на сумата от 172, 48 лева, представляваща обезщетение, равняващо се на наемната цена за периода 11.02.2017г. – 20.03.2018г. след изтичане на срок на действие на договор за наем, както и за сумата от 1177, 52 лева, представляваща обезщетение за ползване на имот без основание за периода 21.03.2018г. – 13.03.2019г., за които вземания е издадена заповед за изпълнение по ч.гр.д. №7013/2020г.

**РЕШЕНИЕ** № 20160158 от 20.07.2021 г., постановено по гр. дело № 35198/2020г. по описа на СРС, 42 състав, **в необжалваната част**, с която предявените установителни искове са отхвърлени за разликата над 172, 48 лева до пълния претендиран размер от 5 088, 91 лева и за сумата от 2343, 38 лева, представляваща мораторна лихва за забава за периода 06.08.1997г. – 06.08.2002г. е влязло в законна сила.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния касационен съд по правилата на чл. 280 ГПК в едномесечен срок от връчването на препис на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

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

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