

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1623

гр. Варна, 24.04.2024 г.

**ОКРЪЖЕН СЪД – ВАРНА, I А СЪСТАВ ТО**, в закрито заседание на двадесет и четвърти април през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Мария К. Терзийска

Членове: Диана К. Стоянова  
Елина Пл. Карагьозова

като разгледа докладваното от Елина Пл. Карагьозова Въззивно гражданско дело № 20243100500485 по описа за 2024 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по постъпила въззивна жалба от Р. Ф. Х., роден на \*.\*.\*г., гражданин на Р., притежаващ паспорт \*\*\*\*\*, издаден на \*.\*.\*г. от ФМС, с адрес за призоваване: гр. \*, р-н „\*“, „\*“, хотел „\*“, ап.\*, ет.\*, срещу решение №2922 от 12.08.2023г. на Варненски районен съд, постановено по гр.д. №981/2022г. по описа на ВРС, поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №280/24.01.2024г., с което е осъден да заплати на „СИРИУС-49“ЕООД, ЕИК 103254318, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, Константин и Е." №10А, сумите, както следва:

- сумата от **1842 лева**, представляваща сбор от неплатено възнаграждение за периода 2020г. – 2022г. в размер на 614 лева годишно, дължимо по Договор за поддръжка и охрана на недвижим имот, общите части и прилежащата инфраструктура на масивна триетажна жилищна сграда „Сириус Хаус“, вписан в СВП с акт № 21 том I, рег.№237/2011г. на СВП - Варна, сключен за апартамент № СЗ, съставляващ самостоятелен обект с идентификатор 10135.2569.46.7.3 с площ 50.00 кв.м., находящ се на втори етаж в сграда №7, построена в имот с идентификатор 10135.2569.46 по плана на к.к.“Св.Св. Константин и Е.“, гр. Варна, ведно с 16,6667% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, както и сумата от **9210 лева**, представляваща сбор от договорни неустойки за забава върху годишните главници от по 614 лева, дължими за периода 2020г. – 2022г., формирана в размер на по 3070 лева върху всяка от тях, на основание чл. 79 от ЗЗД и чл.92 от ЗЗД.

- сумата от **1842 лева**, представляваща сбор от неплатено възнаграждение за периода 2020г. – 2022г. в размер на 614 лева годишно, дължимо по Договор за поддръжка и охрана на недвижим имот, общите части и прилежащата инфраструктура на масивна триетажна жилищна сграда „Сириус Хаус“, вписан в СВП с акт № 23 том I, рег.№242/2011г. на СВП -

Варна, сключен за апартамент № С4, съставляващ самостоятелен обект с идентификатор 10135.2569.46.7.4 с площ 50.00 кв.м., находящ се на втори етаж в сграда №7, построена в имот с идентификатор 10135.2569.46 по плана на к.к.“Св.Св. Константин и Е.“, гр. Варна, ведно с 16,6667% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, както и сумата от **9210 лева**, представляваща сбор от договорни неустойки за забава върху годишните главници от по 614 лева, дължими за периода 2020г. – 2022г., формирана в размер на по 3070 лева върху всяка от тях, на основание чл. 79 от ЗЗД и чл.92 от ЗЗД.

В жалбата се поддържат доводи за неправилност на решението. Твърди се недоказаност на активната процесуална легитимация на ищеца да претендира плащане за апартамент С 4, поради което в тази част искът е недопустим, а евентуално неоснователен, без да се изследват обстоятелствата престирал ли е ищецът поддръжка и охрана и действащ ли е договорът между страните. Излага се, че съдът не е обсъдил твърденията му, че договорът отдавна не е действащ, както и че от 2014г. двете страни са спрели изпълнение на насрещните си задължения по него, което се установява от събраните гласни доказателства. Този извод следва и от договора от 2019г., в който е предвидено задължение за предоставяне на допълнителни услуги (т.2, б. „г“ – басейн, шезлонги, охрана и 24-часова рецепция), следователно страните са съгласни, че между тях не съществуват други договорни задължения. Сочи се, че по тази причина вписването на договора не е подновено от ищеца след изтичането на 10 годишния срок. Поддържа се, че ищецът не е доказал, че имотите са отдавани под наем на туристи, тъй като този факт подлежи на доказване с надлежен документ от МВР, поради което свидетели са недопустими. Исковете по чл.92 от ЗЗД се оспорват по съображения за нищожност на неустоечната клауза поради противоречие с добрите нрави, доколкото е в пъти по-висока от дължимото заплащане по договора, а договорът е потребителски. В условията на евентуалност се поддържа направеното възражение за прихващане с насрещните вземания на ответника за сумата от 5000 евро по договор за наем на процесните апартаменти и сумата от 5000 евро, представляваща обезщетение за лишаване на ответника от ползването на имотите в периода 01.03.2020г. - 31.08.2020г., през който ищецът е допуснал управителят му и неговата съпруга да ги ползват. Предвид изричното признание на ищеца за ползване на имотите от управителя на дружеството и неговата съпруга по време на пандемията през 2020г., следва да бъде уважено възражението за прихващане за сумата от 5000 евро. Поддържа се, че вземането не е погасено по давност, тъй като в хипотезата на процесуалноправно възражение за прихващане ликвидността и изискуемостта на вземането възниква с влизане в сила на решението. Тълкуването на чл.103, ал.2 от ЗЗД е, че съдебно прихващане се допуска и след като вземането е погасено по давност, ако е могло да бъде извършено преди изтичане на давността, като по изключение прихващането запазва своето погасително действие, макар да се проявява след като насрещното вземане е покрито с давност.

В срока по чл. 263, ал. 1 ГПК е постъпил отговор от въззиваемия, в който оспорва въззивната жалба и моли за потвърждаване на първоинстанционното решение. Поддържа, че наличието на процесния договор е прието за факт, ненуждаещ се от доказване с доклада на ВРС. Същият не е прекратен по някое от предвидените законови или договорни основания. Правото не познава неизпълнението на договора като способ за

неговото прекратяване. Процесният договор е сключен в писмена форма и може да бъде развален само с писмено предизвестие, но не и с конклюдентни действия, каквито според ответника се съдържат в сключения договор от 2019г. Счита, че със свидетелските показания е доказано, че ищецът е предоставил всички уговорени услуги по договора, които са ползвани през процесния период от туристи и гости, пребивавали в двата апартамента. Споделя доводите на съда за валидност на неусточената клауза, поради предоставения допълнителен 30 дневен срок за плащане и поради естеството на престацията на изпълнителя, която генерира регулярни разходи. Доколкото договорът не е потребителски, към него са приложими общите правила. Поддържа, че между страните са налице трайни търговски отношения по отдаване от ищеца на туристи на двата недвижими имоти, собственост на ответника, считано от 2012г., като това е била целта на ответника при закупуването им. Поддръжката и управлението им съгласно процесните два договора от 2014г. и 2019г. страните са договорили да са изцяло за сметка на ищеца през период от 6 месеца на всяка година – през активния летен сезон, с оглед постигнатата договореност, че имотите ще се отдават от ищеца под наем на туристи срещу част от прихода. Поради това при уговаряне на неустойката страните са съобrazили, че действителната вреда ще бъде в размер не само на дължимата сума за 6-те месеца, през които ответникът дължи плащане, но и за останалите 6-те месеца, за които ответникът не заплаща поддръжка, но получава наеми от двата апартамента. Съобразено е също, че консумативите за ток и вода целогодишно са за сметка на ищеца. Тези услуги се предоставят не на собственика и семейството, а на неограничен брой хора, които той допуска в апартаментите си срещу заплащане, нарушавайки договорните си задължения да не отдава самостоятелно имотите си под наем, а само чрез ищеца. Не без значение е и фактът, че е уговорено неустойката да се дължи след изтичане на 30-дневен срок от падежа, при спазването на който ответникът би могъл да избегне плащането на неустойка. Неустойката обезщетява и вредите от предоставяне на имотите за безвъзмездно и възмездно ползване от ответника. Излага, че неустойката не е мораторна, а компенсаторна, тъй като е уговорена в абсолютна стойност, чиято функция е да обезщети в пълен обем вредите от неизпълнението. Досежно възражението за прихващане с вземането за наем за 2014г. поддържа доводите си, че същото е погасено по давност на 15.09.2019г., с изтичане на петгодишен срок от падежа му, който съгласно чл.5, ал.2, б. б от договора е 15.01.2020г. Най-старото вземане на ищеца е възникнало на 15.01.2020г. или след погасяване вземането на ответника, поради което прихващането не е могло да бъде извършено преди изтичане на давността. Досежно обезщетението за лишаване от ползването поддържа, че липсват доказателства за обогатяването, обедняването и неговия размер, който се съизмерява с пропуснатите наемоподобни доходи, които следва да се определят съобразно действащите за периода пазарни цени с експертиза, каквато не е поискана от ответника. В жалбата не са наведени твърдения за допуснато процесуално нарушение за установяване размера на обедняването. Претенцията е за заплащане на обезщетение в размер на уговорената месечна рента, но същата е в размер на 5000 лева, а възражението за прихващане е за сумата от 5000 евро. Обогатяване на ищеца не е налице, тъй като не той се твърди да е ползвал имота, а трети за спора физически лица. Отделно от това от свидетелите се установява, че те са ползвали един от имотите за 10 дни със знанието и съгласието на ответника, т.е. по договор за заем за послужване,

което изключва неоснователното обогатяване. Цитира съдебна практика по въпроса за прихващането с погасено по давност вземане и излага, че посочената от въззивника е неотносима към спора.

В изпълнение на дадени от въззивния съд указания са постъпили уточнителни молби №8473/02.04.2024г. от въззивника и №10362/19.04.2024 г. от въззиваемия, с което нередовностите на исковата молба и възраженията за прихващане са отстранени.

Въззивната жалба е подадена в срока по чл. 259, ал. 1 ГПК, от активно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване съдебен акт, процесуално допустима е и отговаря на останалите съдържателни изисквания на чл. 260 и чл. 261 ГПК.

Страните не се позовават на процесуални нарушения във връзка с доклада по делото, не се констатира и необходимост във въззивното производство да се предоставя възможност за предприемане на процесуални действия от страните, поради релевирани нарушения съдопроизводствените правила; доказателствени искания не са направени от въззивника.

Предвид задължението на съда да следи служебно за размера на претенцията предвид чл. 162 от ГПК, налага се назначаване на ССЕ за определяне на средния пазарен наем на процесните обекти за периода - 01.03.2020г. – 31.08.2020г.

Предвид допустимостта и редовността на въззивната жалба и на основание чл.267, ал.1 ГПК съдът

## **ОПРЕДЕЛИ:**

**УКАЗВА** на въззивника Р. Ф. Х. в едноседмичен срок от уведомяването с писмена молба с препис за насрещната страна да уточни дали помесечният размер на вземането за 2020г. е 1629.85 лева, а не 1630 лева, доколкото в резултат от закръглянето би се стигнало до недопустимо изменение на възражението за прихващане по размер.

При неизпълнение в срок нередовното възражение за прихващане ще бъде оставено без разглеждане.

**ПРИЕМА** за разглеждане, като допустима и редовна въззивна жалба от Р. Ф. Х., роден на \*.\*.\*г., гражданин на Р., притежаващ паспорт \*\*\*\*\*, издаден на \*.\*.\*г. от ФМС, с адрес за призоваване: гр.\*., р-н „\*“, „\*“, хотел „\*“, ап.\* ет.\*, срещу решение №2922 от 12.08.2023г. на Варненски районен съд, поправено по реда на чл.247 от ГПК с Решение №280/24.01.2024г., постановено по гр.д. №981/2022г. по описа на ВРС.

**НАСРОЧВА** делото за разглеждане в открито съдебно заседание на **29.05.2024 г. от 14,30 часа**, за която дата и час да се призват страните с препис от настоящото определение, като на въззивника се връчи и препис от отговора на въззивната жалба.

Преписи от молби №8473/02.04.2024г. и №10362/19.04.2024 г. да се връчат на съответната насрещна страна за сведение.

**УКАЗВА** на ищеца – въззиваем в настоящото производство, в едноседмичен срок от уведомяването да завери за вярност с оригинала по реда на чл.183 от ГПК писмените доказателства, приложени на л.90-111 от делото, като при неизпълнение същите ще бъдат изключени от доказателствения материал.

**УКАЗВА** на ответника – въззивник в настоящото производство, в едноседмичен срок от уведомяването да завери за вярност с оригинала по реда на чл.183 от ГПК писмените доказателства, приложени на л.86-88 от делото, като при неизпълнение същите ще бъдат изключени от доказателствения материал.

**ДОПУСКА** провеждането на **съдебно-оценителна експертиза**, вещото лице по която след запознаване с доказателствата по делото, оглед на процесните имоти и необходимите справки, да даде заключение за средния пазарен наем за всеки от процесните имоти поотделно, за периода 01.03.2020г. – 31.08.2020г. - помесечно и общо за периода.

**ОПРЕДЕЛЯ** депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на **500 лева**, вносими от въззивника в едноседмичен срок от получаване на съобщението за настоящото определение, с представяне на доказателства за внасянето в същия срок.

**ОПРЕДЕЛЯ** за вещо лице К. В., която да се уведоми след представяне на доказателства за внесен депозит.

**УКАЗВА** на вещото лице, че следва да депозира заключението си по делото в срока по чл. 199 от ГПК – минимум една седмица преди датата на съдебното заседание с преписи за страните.

**ПРИКАНВА** страните към спогодба и възможността да уредят доброволно отношенията си чрез медиация или друг способ за доброволно уреждане на спора, като им указва, че при приключване на делото със спогодба половината от внесената държавна такса се връща на ищеца.

**УКАЗВА на СТРАНИТЕ** за възможността да разрешат спора, чрез медиация, като ползват Центъра по медиация, разположен на 4 етаж в сградата, в която се помещава Съдебно-изпълнителна служба при Районен съд Варна на адрес: гр. Варна, ул. „Ангел Кънчев" № 12, тел. 052623362; служител за контакти - Нора Великова.

Определението не подлежи на обжалване.

Председател: \_\_\_\_\_

Членове:

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

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

