

РЕШЕНИЕ

№ 12681

гр. София, 18.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 155 СЪСТАВ, в публично заседание на тридесет и първи януари през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: ПЕТЯ П. СТОЯНОВА

при участието на секретаря БЕЛОСЛАВА В. ИСПИРИДОНОВА
като разглежда докладваното от ПЕТЯ П. СТОЯНОВА Гражданско дело № 20211110129488 по описа за 2021 година

РЕШИ:

РЕШЕНИЕ

№

18.07.2023 година

град София

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИЯТ РАЙОНЕН СЪД

III ГО, сто петдесет и пети състав

На тридесет и първи януари
година

две хиляди двадесет и трета

в публично заседание в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ПЕТЯ П. СТОЯНОВА

Секретар Белослава Испиридонова

Прокурор

като разгледа докладваното от съдия Петя П. Стоянова

гражданско дело номер 29488 по описа за 2021 година на СРС, 155-и състав,

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е образувано по искова молба на „....“ ЕООД, с ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. против А. А. Ф., с ЕГН *****, от гр., за осъждане на ответника да плати на ищеца сумата от 2 425 лв., представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, получена от ответника на неосъществено основание, ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата претенция – 26.05.2021 г. до окончателното ѝ плащане, както и направените по делото разноси. При условие на евентуалност е предявена искова претенция за осъждане на ответника да заплати на ищеца претендираната сума, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, с която ответникът се е обогатил за сметка на ищеца, ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата претенция – 26.05.2021 г. до окончателното ѝ плащане.

В исковата молба ищецът твърди, че ответникът е съсобственик заедно с лицето Ана Алексиева Ф.а на поземлен имот, представляващ нива с идентификатор 51932.162.11 с площ от 37 000 кв.м., находящ се в землището на с. Новачене, м. Марен дъно, община Никопол, област Плевен, за който имот на 30.04.2020 г. между страните по делото бил сключен договор за наем на земеделска земя № 3 за срок от една стопанска година, считано от 01.10.2020 г. до 30.09.2021 г. В изпълнение на договора ищецът изплатил авансово по банковата сметка на Ана Алексиева Ф.а сумата от 2 425 лв. с основание: „в полза на А. А. Ф. авансово 2020/2021 с. Новачене“. Преди започване действието на договора ищецът узнал, че на 20.05.2020 г. собствениците на имота са го продали на трето лице, поради което поканил ответника да върне платената сума от 2 425 лв. Последният отказал да върне сумата. Излага твърдения за неоснователно обогатяване на ответника за сметка на ищеца. Ангажира доказателства.

В съдебно заседание ищецът, чрез процесуалния си представител, поддържа исковата молба. Моли съда да уважи исковата претенция, претендира направените по делото разноси.

В законоустановения срок е постъпил отговор на искова молба по смисъла на чл. 131 от ГПК от ответника А. А. Ф., с който исковата молба се оспорва като неоснователна. Прави се възражение за местна неподсъдност. Оспорва твърдяното от ищеца нарушаване на сключения между страните договор за аренда. Твърди, че не били спазени законовите изисквания за сключване на договора, като същият не бил вписан по надлежния ред. Излага твърдения, че договорът е бил използван от ищеца за участие в споразумение между ползвателите на земеделски земи в района. Позовава се на липса на законова забрана за

разпореждане с имота. Сочи, че с ищеца са били водени преговори за закупуване на земята, но не е стигнало да сключване на договор за продажба. Моли съда да прекрати производството по делото, претендира направените по делото разноски. Към отговора на исковата молба са приложени писмени доказателства.

В съдебно заседание, ответникът поддържа отговора на исковата молба. Моли съда да отхвърли оспорените искови претенции, претендира направените по делото разноски.

Предявените искови претенции са с правно основание чл. 55, ал. 1, предл. 2 от ЗЗД и чл. 59 от ЗЗД. Направено е искане по реда на чл. 78, ал. 1 и ал. 3 от ГПК.

Съдът, въз основа на събраните по делото доказателства, преценил съобразно разпоредбата на чл.12 от ГПК, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

От представения и приет като доказателства по делото заверен препис от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 06.11.2008 г. на съдия по вписванията при РС – Никопол се установява, че А. А. Ф. и Ана Алексиева Ф.а са придобили собствеността върху недвижим имот – нива от 37,3 дка, трета категория, в местността Марен Дъно, представляваща имот № 162011 по плана на с. Новачене, общ. Никопол, при граници на имота, подробно описани в нотариалния акт.

От представения заверен препис от договор за наем от 30.04.2020 г., сключен между страните по делото се установява, че А. А. Ф. е предоставил под наем съсобствения с Ана Ф.а недвижим имот за срок от една стопанска година за периода от 01.10.2020 г. до 30.09.2021 г., като е договорен наем в размер на 2 425 лв., платим до 30.06.2020 г. Видно от представеното платежно нареждане ищецът е превел по сметка на Ана Ф.а сумата от 2 425 лв., като основание за превода е посочено: „В полза на А. А. Ф. авансово 2020/2021 г. Новачене“.

От представената писмено кореспонденция между страните се установява, че ищецът е поканил ответника да му върне сумата от 2 425 лв., поради прехвърляне на имота на 20.06.2020 г. на трето лице и неуведомяване на ищеца, поканата получена от ответника на 13.08.2020 г.

От представената справка от Агенция по вписванията се установява, че на 20.05.2020 г. А. А. Ф. и Ана Алексиева Ф.а са се разпоредили със собствения си недвижим имот.

При така установената фактическа обстановка за съда се налагат следните изводи:

По делото не се спори, че страните са сключили договор за отдаване под наем на земеделска земя, както и че ищецът е превел сумата от 2 425 лв. – наемна цена, която се е задължил да преведе авансово на ответника. Спори се за основаниято, на което е сключен договора, както и за неосъществяване на основаниято, на което е сключен договора.

Съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗАЗ договорите за аренда се сключат в писмена форма с нотариален заверка на подписите, а съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗАЗ минималния срок на договора за аренда е пет стопански години. Отделно от това чл. 3, ал. 4 от ЗАЗ изисква

договорът за аренда да се сключи със собственик, съсобственик на земеделска земя, чиято собственост е повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот или с лице, упълномощено от собственик или съсобственици, притежаващи общо с него повече от 50 на сто идеални части от съсобствения имот, като законът поставя изискване относно формата на упълномощителната сделка.

От представения и приет като доказателство договор, сключен между страните, за съда се налага извод, че в конкретния случай е сключен договор за наем, който намира правното си основание в чл. 228 и сл. от ЗЗД. В случая сключеният между страните договор не може да бъде определен като договор за аренда в земеделието, тъй като е сключен от съсобственик, който притежава 1/2 идеална част от имота, сключен е за една стопанска година - от 01.10.2020 г. до 30.09.2021 г. и не на последно място не е спазена предвидената от закона форма – писмена с нотариално заверени подписи на страните. В допълнение следва да се посочи, че по делото не са наведени твърдения за придобиване на имота от ответника в режим на СИО, поради което съдът приема, че всеки от съсобствениците на имота, един от които е ответникът, е придобил по 1/2 идеална част от имота. Следователно сключеният между страните договор за наем поражда своето действие с началото на стопанската година – 01.10.2020 г. В изпълнение на сключения между страните договор, наемателят е платил дължимата цена по сметката на другия съсобственик – Ана Алексиева Ф.а. По делото не беше доказано създаване на препятствия от страна на преобретателя на имота за упражняване на правата на наемателя – ищеца по делото. Съгласно чл. 237, ал. 2, изр. 2 от ЗЗД когато договорът за наем няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за преобретателя като договор за наем без определен срок. В случая процесният договор е без достоверна дата. Същевременно не е налице втората кумулативно изискуема предпоставка – нито се твърди, нито са представени доказателства за ползване на имота от ищеца. Липсва и твърдение за съставен между страните приемо-предавателен протокол за предаване на имота преди прехвърлянето му на трето лице. Изобщо липсват каквито и да е твърдения за създаване на пречки от страна на наемателя или преобретателя на имота за ищеца, в качеството му на наемател да ползва имота. В случай че е бил лишен от ползването на наетия имот преди изтичане на наемния срок, ищецът е разполагал с правото да претендира обезщетение по реда на чл. 237, ал. 3 от ЗЗД. Ето защо за съда се налага извод, че сам се е поставил в състояние да не осъществи основанието, на което е бил сключен договора. Липсва обаче основание, на което ищецът е превел договорената наемна цена по сметката на Ана Алексиева Ф.а. За ищеца остава открит пътя на защита по исков ред срещу посоченото лице. Исковата претенция за заплащане на сума, дължима на неосъществено основание следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

С оглед неоснователността на главния иск, неоснователен се явява и акцесорната претенция за присъждане на законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата претенция – 26.05.2021 г. до окончателното изплащане на задължението.

Неоснователността на главния иск налага произнасяне на съда по акцесорния иск.

Съгласно с чл. 59, ал. 1 от ЗЗД всеки, който се е обогатил без основание за сметка на

другого дължи да му върне онова, с което се е обогатил, до размера на обогатяването.

Не се спори, че на 20.06.2020 г. ищецът е платил по сметката на Ана Алексиева Ф.а сумата от 2 425 лв. с основание „В полза на А. А. Ф. авансово 2020/2021 г. Новачене“. По делото остана недоказано основанието на извършения паричен превод, а именно: дали същият се отнася до сключения между страните договор за наем от 30.04.2020 г. или е бил преведен на друго основание. Ето защо за съда се налага извод, че е настъпило разместване на имуществени блага в сферите на страните, довело до обедняване на ищеца, но не до обогатяване на ответника, а до обогатяване на трето чуждо на правния спор лице. В случая липсват твърдения за наличие на родствени, брачни или други връзки между съсобствениците на процесния недвижим имот. Така предявената претенция се явява неоснователна, поради което следва да бъде отхвърлена.

С оглед неоснователността на главния иск, неоснователен се явява и акцесорната претенция за присъждане на законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата претенция – 26.05.2021 г. до окончателното изплащане на задължението.

По отношение на искането на ищеца за присъждане на направените по делото разноски, на основание чл. 78, ал. 1 от ГПК съдът намира същото за неоснователно, поради което разноски в полза на ищеца не следва да бъдат присъждани.

По отношение на направеното от процесуалния представител на ответницата искане за присъждане на направените по делото разноски, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК съдът намира същото за основателно, но доколкото по делото не се представиха доказателства за извършени от ответника разноски, такива не следва да му бъдат присъждани.

С оглед на гореизложеното, Софийският районен съд, 155-и състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ предявените искиви претенции от „...“ ЕООД, с ЕИК, със седалище и адрес на управление: гр. против А. А. Ф., с ЕГН, от гр., за осъждане на ответника да плати на ищеца сумата от 2 425 лв. /две хиляди четиристотин двадесет и пет лева/, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, получена от ответника на неосъществено основание, ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата претенция – 26.05.2021 г. до окончателното □ плащане, както и предявената при условие на евентуалност искова претенция за осъждане на ответника да заплати на ищеца претендираната сума, представляваща обезщетение за неоснователно обогатяване, с която ответникът се е обогатил за сметка на ищеца, ведно със законната лихва върху главницата, считано от предявяване на исковата претенция – 26.05.2021 г. до окончателното ѝ плащане.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано в двуседмичен срок от връчване на препис на страните пред Софийски градски съд.

РАЙОНЕН СЪДИЯ:

Съдия при Софийски районен съд: _____