

РЕШЕНИЕ

№ 19179

гр. ..., 22.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 138 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и шести октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Д.А П. ПОПОВА

при участието на секретаря ВЕНЕТА К. ВАСИЛЕВА
като разгледа докладваното от Д.А П. ПОПОВА Гражданско дело №
20231110115161 по описа за 2023 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.124 и сл.от ГПК.

Предявени са обективно съединени искиове с правна квалификация чл.422 от ГПК, вр.чл. 232, ал. 2, от ЗЗД - за признаване за установени задълженията на ответника за плащане на суми, представляващи неплатени наемни вноски, за които е издадена заповед за изпълнение по чл.417 от ГПК.

В исковата молба се твърди, че между страните бил сключен договор за наем, със срок на действие до ...г. Ответникът не заплатил наемна вноска за м.02.2022г., поради което дължал същата. Претендират се разноски.

Ответната страна оспорва предявените искиове. Твърди недължимост на наемната вноска поради прекратяване на договора с предизвестие, неползване на наетия имот през посочения период.

Предявява искиове за прогласяване нищожността на сключения договор за наем поради противоречието му със закона, накърняване на добрите нрави и предписана от закона форма както и прогласяване нищожността на чл.20 от договора като неравноправна.

Съдът , като прецени относимите доказателства и доводите на страните, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Не е спорно по делото и от представените писмени доказателства се установява, че с Договор за наем на недвижим имот от ...г. с нотариална заверка на подписите на страните, рег. № ... на Нотариус рег. № ... при НК, ищецът – като наемодател, отдал на ответницата - наемател, недвижим имот, находящ се на ... етаж на адрес в ..., и представляващ ..., при наемна цена в размер на 1150. 00 евро, платима до 25-ти число на предходния месец. Съгласно чл. 15, ал.1 от Раздел VII от договора, последният се сключва за срок до ...г., като ал.2 на посочената разпоредба страните са уговорили, че договорът се прекратява по право при неизпълнение задълженията на наемателя да приеме имота. В чл.20 от договора, страните са уговорили и възможност за едностранно прекратяване на договора от страна на наемодателя без предизвестие в случай на неизпълнение на задълженията на наемателя да не извършва преустройства в имота, да не го преотдава под наем и да заплаща дължимите наемни вноски.

Не е спорно между страните и това, че ищецът е предал на ответника наетия обект по реда, съгласуван между страните в чл. 3, ал.2 от договора. Не е спорно също така, че ответницата е заплащала дължимите наемни вноски до м.10.2021г., като след това други плащания по договора не са извършвани.

На 27.07.2023г. ответницата е отправила към ищеца уведомление за предсрочно прекратяване на договора, както и покана до наемодателя – ищец да присъства при предаването на имота, като е посочено, че при неприсъствие, ключовете за имота ще бъдат предадени на портиера на сградата.

Не е спорно по делото и това, че с имейл от 28.09.2021 г. ищецът заявява на ответницата, че договорът е със срок до ... г., докогато тя следва да погасява задълженията си, като я предупреждава да не предава ключовете на трети лица, както и това, че процесният имот е бил обявен за отдаване под наем, включително и в течение на наемния договор

Спорните по делото въпроси се свеждат до валидността на сключения между страните договор за наем, в т.ч. и клаузата на чл.20 от договора /въведени в процеса като искови претенции по чл.212 от ГПК/, както и до дължимостта на претендираната наемна вноска /предмет на първоначалния иск по чл.422 от ГПК/. Въпросът за съществуването на наемното правоотношение между страните е преюдициален по отношение на въпроса за дължимостта на суми по него, което налага разглеждане на предявените искове в тази поредност.

Ответницата основава претенциите си за прогласяване нищожността на договора за наем на твърдения за противоречие със закона, накърняване на

добрите нрави и предписана от закона форма – основания по чл.26, ал1, пр.1 от ЗЗД, чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД и чл.26, ал.2, пр.3 от ЗЗД.

Порокът на сделката поради противоречие със закона се състои в нарушаване на императивна правна норма и е установим при съпоставката на съдържанието на сделката с правилото на закона. В настоящия случай между страните е сключен договор за наем в писмена форма, съдържащ всички елементи от същественото му съдържание. Същият съответства на закона, и не противоречи на повелителни разпоредби на нормативен акт.

Съгласно правната доктрина и трайната и непротиворечива практика на ВКС добрите нрави са неписани общовалидни морални норми, които съществуват като общи принципи или произтичат от тях и са критерии за оценка на сделките.

Конкретен пример за нарушение на добрите нрави, водещо до нищожност на сделките, е нееквивалентността на престациите, а като критерии за определянето ѝ е изведена изключително голямата разлика в тях / в т.вр. решение № 1444 от 4.11.1999 г. по гр.д. № 753/1999 г. на Пето ГО на ВКС, решение № 615 от 15.10.2010 г. на ВКС по гр.д. №1208/2009 г. на III ГО на ВКС, решение 119 от 22.03.2011 г. по гр.д. № 485 по описа за 2010 г. на I ГО на ВКС /. Приема се в практиката / решение № 452 от 25.06.2010 г. по гр.д. № 4277 по описа за 2008 г. , I ГО на ВКС/ , че тази неравностойност би следвало да е такава, че практически да е сведена до липса на престация. Следователно значителна и явна нееквивалентност на насрещните престации, която води до нищожност поради противоречие с добрите нрави, е налице, когато насрещната престация е практически нулева. Когато престацията не е толкова незначителна, съдът може само да извършва преценка дали не е налице сделка при явно неизгодни условия, сключена поради крайна нужда /унищожаемост по чл.33 от ЗЗД/, ако такъв иск е предявен /така решение № 24 от 09.02.2016г. по гр.д. № 2419 по описа за 2015 г. На ВКС, III ГО/. Приема се, че при най-високата степен на нееквивалентност на престациите съществува такова съотношение, че едната от тях е незначителна и практически нулева и ако сделката не е симулативна като прикриваща дарение, тя е нищожна поради противоречие с добрите нрави.

В настоящия случай не се установява нееквивалентност на престациите, която да обуслови нищожност на сключения договор за наем. По силата на същия ищецът е предоставил имот, съставляващ ... от ... кв.м., в централната част на гр...., находящ се в административна сграда, с луксозно обзавеждане, срещу наемна цена в размер на 1 150 евро на месец, съответстваща на средните пазарни наемни цени на имоти в гр.... към датата на сключване на договора. Престациите на всяка

от страните са адекватни и съответстващи си взаимно, разгледани в аспекта на взаимоотношенията между тях, възникнали по повод наем на помещение, породил правоотношенията, предмет на спора по настоящото дело. Не е налице нееквивалентност на престациите, поради което сключеният договор не е нищожен поради накърняване на добрите нрави.

Не е налице и твърдяната липса на предписана от закона форма, която да обуслови нищожност на договора по чл. 26, ал.2, пред.3 от ЗЗД. Договорът за наем е неформален, тъй като за валидното му сключване не се изисква спазване на определена форма. Той може да се сключи в писмена, устна форма или с конклюдентни действия. Форма е нужна единствено за доказване и се изисква само с оглед последиците по чл. 237, ал.2 от ЗЗД. С постигане на съгласие за вещта, която се наема и наемната цена, която ще се плаща договорът се счита за сключен. В случая договорът е и с нотариална заверка на подписите и съответства на посочените параметри.

Предявените искове по чл.26 от ЗЗД – за прогласяване нищожността на договор за наем от ...г. като противоречащ на закона, накърняващ добрите нрави и предписана от закона форма са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

Неоснователна е и претенцията за нищожност на разпоредбата на чл.20 от договора за наем, обоснована с твърдения на нейната неравноправност.

Съгласно чл. 143, ал.1 от Закона за защита на потребителите, не е равноплавна клауза в договор, сключван с потребител, е уговорка във вреда на потребителя, която не отговаря на изискването за добросъвестност и води до значително неравновесие между правата и задълженията на търговеца или доставчика и потребителя, а съгласно чл.146, ал.1 от ЗЗП неравноправните клаузи в договорите са нищожни.

В настоящия случай обаче посочените норми са неприложими, тъй като не се касае за договор, сключен с потребител.

Съгласно § 13, т.1 и т.2 от ДР на ЗЗП, "потребител" е всяко физическо лице, което придобива стоки или ползва услуги, които не са предназначени за извършване на търговска или професионална дейност, и всяко физическо лице, което като страна по договор по ЗЗП действа извън рамките на своята търговска или професионална дейност, а "търговец" е всяко физическо или юридическо лице, което продава или предлага за продажба стоки, предоставя услуги или сключва договор с потребител като част от своята търговска или професионална дейност в публичния или в частния сектор, както и всяко лице, което действа от

негово име и за негова сметка.

Договорът за наем е граждански такъв, при който страните са равнопоставени. Същият попада под действието на Закона за задълженията и договорите и не се регулира от нормите на ЗЗП. Намателят няма качеството „потребител“, а наемодателят не е търговец по смисъла на ЗЗП. Доколкото не се касае за договор, попадащ в обхвата на действие на ЗЗП, то в случая е неприложима и Директива № 93/13/ЕОИ на Съвета от 05.04.1993г. . Съгласно чл. 1, §1 от Директивата същата има за цел да сближи законовите, подзаконовите и административните разпоредби на държавите-членки относно неравноправните клаузи договори, сключвани между продавач или доставчик и потребител. Според чл. 2, б. „б“ „потребител“ означава всяко физическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са извън рамките на неговата търговска или професионална дейност, според б. „в“ на същия член „продавач или доставчик“ означава всяко физическо или юридическо лице, което в качеството си на страна по договорите, предмет на настоящата директива, участва поради интереси, които са свързани със занятието, стопанската дейност или професията му, независимо дали в публичноправен или частноправен контекст. В случая ищецът не е търговец и не е сключил процесния договор в рамките на упражнявано от него занятие, а е отдал под наем собствен имот. Процесният наемен договор не е типизиран и не е изготвен от икономически по-силен субект, а страните са имали възможност свободно да определят неговото съдържание, включително начините на прекратяване, като не са били длъжни да го сключат.

Предявеният иск за прогласяване нищожността на чл.20 от договора за наем е неоснователна и следва да бъде отхвърлен.

Предвид изложеното съдът прие, че между страните е съществувало валидно правоотношение по договор за наем от ...г. в периода м.02.2022г. Ищецът е изпълнил задълженията си по него – предоставил е за ползване недвижим имот срещу месечната наемна цена в размер на левовата равностойност на 1150. 00 евро, платима до двадесет и пето число на предходния месец, като не е спорно между страните, че месечният наем за м.02.2022г. не е заплатен и е дължим от ответницата.

Възраженията на ответната страна, че договорът за наем е прекратен, са неоснователни. Ответникът не е разполагал с произтичащо от закона или изрична уговорка между страните право да прекрати едностранно наемното

правоотношение, а взаимно съгласие между страните в тази насока не е постигано. Разпоредбата на чл. 238 ЗЗД урежда възможността за прекратяване на безсрочно наемно правоотношение. Срочният договор за наем обаче може да бъде прекратен с предизвестие, преди изтичане на уговорения срок, само ако тази възможност е изрично уговорена между страните по него (в т.вр Решение № 67 от 28.01.2002 г. по гр. д. № 968/2001 г., V гр. о. на ВКС; Решение № 15 от 08.09.2010 г. по т.д. № 395 от 2009 г. на ВКС на РБ, ТК, II ТО и др.). В настоящият случай наемният договор е бил със срок до ... г., като не е имало уговорка, позволяваща на наемателя едностранно да прекрати правоотношението. При такава воля на страните, наемателят е могъл единствено да развали облигационната връзка при условията на чл. 87 ЗЗД и то при наличие на предпоставките за това. Такива твърдения в срока по чл. 131 ГПК обаче не са направени. Съгласно чл. 20а, ал. 2 ЗЗД договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. В случая, при липсата на предвидена в закона възможност за прекратяване на срочния наемен договор и на подобна уговорка между страните, не може да се приеме, че ответникът е могъл едностранно да се откаже от тази облигационна връзка, заявявайки прекратяването, на което ищецът категорично се е противопоставил. Без значение е фактът, че ответницата е предала ключовете от имота и че не го е ползвала, тъй като между страните е съществувало наемно правоотношение и вещта е била предадена, като от нейната воля е зависило дали да я ползва. Ирелевантни са и обстоятелствата, че кантората е била обявена за наемане, включително и по време на наемния договор между страните, тъй като по делото се установи, че ответницата не е била възпрепятствана да ползва имота. Както бе посочено по-горе, страните са имали възможност свободно да определят съдържанието на договора, включително начините на прекратяване, като не са били длъжни да го сключат.

Неоснователно е и възражението на ответницата за наличието на обективни причини – извънредни обстоятелства, и стопанска непоносимост, препятствали възможността за изпълнение на задълженията ѝ, основани на разпоредбите на чл.306 и чл.307 от ТЗ.

Веднага следва да се посочи, че в настоящия случай посочените разпоредби са неприложими. Касае се за гражданско правоотношение, а не търговско такова, поради което приложими са разпоредбите на ЗЗД. Нещо повече – конститутивният характер на последиците на стопанската непоносимост, съгласно чл.307 ТЗ - да бъде прекратен или изменен за в бъдеще сключения между страните договор, е

предпоставена от необходимостта от формиране на сила на пр есъдено нещо, а доколкото възраженията в процеса, по които се създава сила на присъдено нещо са изрично предвидени в процесуалния закон и не включват такова с предмет „стопанска непоносимост,, защитата на страната е осъществима само по исков път / така опр. № 778 / 08.1.1.2010 год. по ч.т.д.№ 538 / 2010 год. на второ т.о. на ВКС/, не чрез възражение. Необходимо е да се посочи и това, че непреодолимата сила е непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора, какъвто не е настоящия случай. Договорът между страните е сключен през м.09.2020г., след обявяване на КОВИД пандемията, която се сочи като обстоятелство с извънреден характер.

Вярно е, че принципно настъпилата обективна невъзможност освобождава длъжника от задължението да изпълни, но причините за това следва да стоят извън него и да са такива, за които той не отговаря - чл.81 ЗЗД. Съгласно чл. 81, ал.2 от ЗЗД, обстоятелството, че длъжникът не разполага с парични средства не го освобождава от отговорност. В настоящия случай обективната невъзможност се обосновава от ответницата именно с липсата на парични средства, поради което и независимо от твърдението за външни причини за това – пандемична обстановка, ответницата следва да изпълни задълженията си за плащане. Както бе посочено по-горе, договорът е сключен след обявяване на пандемията и при сключването му е могло да бъде предвидено продължаването на противоепидемичните мерки.

Съдът не обсъжда възражението на ответницата, релевирано с отговора на ИМ, за нищожност на клаузата за неустойка, предвидена в договора. Неустоечното вземане не е предмет на настоящото производство, а евентуалната нищожност на тази клауза не може да доведе до нищожност на целия договор, доколкото същият може да се прилага и без тази разпоредба в него.

По изложените съображения, съдът прие предявения иск по чл.422 от ГПК за основателен. Ответницата държи наемната цена за м.02.2022г. в размер на претендираната сума, съставляваща левовата равностойност на уговорения месечен наем, както и законната лихва върху сумата от датата на подаване на исковата молба до окончателното плащане, което е постановено с издадената заповед за изпълнение.

При този изход на спора и на основание чл. 78, ал.1 от ГПК ищецът има право на разноски. В заповедното производство са извършени разходи в размер на 353.75 лева – заплатени ДТ и адвокатско възнаграждение, съгласно представения договор за правна защита и съдействие, а в исковото производство ищецът е

заплатил държавна такса в размер на 45.00 лева. В исковото производство е представен договор за правна защита и съдействие с договорено и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева, което ищецът също претендира. В исковото производство обаче, ищецът не е представляван от адвокат. Единственото действие, което е извършено от процесуалния му представител е изготвяне на ИМ. Предвид това, дължимото адвокатско възнаграждение за исковото производство следва да бъде намалено до размера, определен по чл.9, ал.1 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения от 400 лева, предвид основателното възражение за неговата прекомерност.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от З. П. Х., ЕГН *****, срещу И. П. И., ЕГН *****, искове по чл.26, ал1, пр.1 от ЗЗД, чл.26, ал.1, пр.3 от ЗЗД и чл.26, ал.2, пр.3 от ЗЗД – за прогласяване нищожността на Договор за наем на недвижим имот от ...г., с нотариална заверка на подписите, рег. № .../...г. на Нотариус с рег. № ... в НК, поради противоречието му със закона, накърняване на добрите нрави и липса на предписана от закона форма.

ОТХВЪРЛЯ предявения от З. П. Х., ЕГН *****, срещу И. П. И., ЕГН *****, иск за прогласяване нищожността на на чл.20 от Договор за наем на недвижим имот от ...г., с нотариална заверка на подписите, рег. № .../...г. на Нотариус с рег. № ... в НК, поради неправомерност.

ПРИЗНАВА ЗА УСТАНОВЕНО по реда на чл.422 от ГПК, че З. П. Х., ЕГН *****, дължи на И. П. И., ЕГН *****, сумата от 2249,20 лева - неплатена наемна цена за месец февруари 2022 г. по Договор за наем на недвижим имот от ...г., с нотариална заверка на подписите, рег. № .../...г. на Нотариус с рег. № ... в НК, ведно със законната лихва, считано от датата на депозиране на заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 417 от ГПК – 01.02.2022 г. до окончателно изплащане на сумата, и за която сума в полза на ищеца е издадена заповед за изпълнение по чл. 417 ГПК по ч.гр.д. № 5166/2022 г. по описа на СРС, 138 състав.

ОСЪЖДА З. П. Х., ЕГН *****, да заплати на И. П. И., ЕГН *****, на основание чл. 78, ал. 1 ГПК сумата от 353,75 лева - разноски в заповедното производство, както и 445.00 лева - разноски в исковото

производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчването му на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____