

# РЕШЕНИЕ

№ 16812

гр. С, 18.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 46 СЪСТАВ**, в публично заседание на десети октомври през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ

при участието на секретаря ЙОРДАНКА Г. ЦИКОВА  
като разгледа докладваното от КРАСЕН ПЛ. ВЪЛЕВ Гражданско дело № 20231110119778 по описа за 2023 година

Производството е образувано по искова молба на „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 11111111, със седалище и адрес на управление: АДРЕС срещу Ц. Р. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: АДРЕС, с която се иска съдът да осъди ответницата да заплати на ищеца сумата от 5 400 лв. – сума, с която ответницата се е обогатила, ползвайки без основание недвижим имот, чието държане е било предоставено на ищеца в качеството на наемател по силата на Договор за наем от 01.11.2017 г., собственост на наемодателя „ФИРМА“ ООД /Апартамент \*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, находящ се в АДРЕС/, за периода от 23.12.2022 г. до 23.03.2023 г., ведно със законната лихва от датата на предявяване на иска до окончателното плащане.

Ищецът твърди, че е наемател на процесния недвижим имот на основание Договор за наем от 01.11.2017 г., сключен между „ФИРМА“ ЕООД и „ФИРМА“ ООД /собственик и наемодател на имота/. Посочено е, че договорът понастоящем е действащ, доколкото не е прекратяван от страните. В тази връзка наемодателят ежесечно издавал фактури, с отразяване на конкретното основание и месеца, за който се дължи съответният наем.

По силата на неформален договор за заем за послужване „ФИРМА“ ЕООД е предоставило на Ц. Р. Г., за временно безвъзмездно ползване гореописания недвижим имот. Твърди се, че през пролетта на 2021 г. е отправена устна покана от законния представител на ищцовото дружество до ответницата за прекратяване на сключения между страните неформален договор за заем за послужване и предаване на държанието на имота, но от страна на ответницата не са били предприети действия в тази насока.

На 12.12.2022 г. лично на Ц. Р. Г. е връчена Нотариална покана с рег. № \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* Акт: \*\*\*\*\* по описа на нотариус ВЧ, нотариус в район РС С, с рег. № \*\*\* на Нотариалната камара, с която същата в качеството □ на заемател на процесния недвижим имот е уведомена, че „ФИРМА“ ЕООД прекратява сключения между страните договор за заем за послужване. Позовавайки се на безсрочността на договора, ищцовото дружество е поискало предаване на вещта в десетдневен срок от получаване на поканата. Указани са последиците в случай на неизпълнение – „ФИРМА“ ЕООД ще претендира обезщетение за неоснователно обогатяване във връзка с ползването на имота в размер на 1 800 лв. месечно, дължимо до пето число на текущия месец по посочена банкова сметка, съответно ще потърси правата си по съдебен ред.

Предвид липсата на плащане от страна на ответницата, ищецът претендира заплащането на сумата в общ размер 5 400 лв. (по 1 800 лв. месечно), с която счита, че

същата се е обогатила при ползването на имота без правно основание, доколкото не е давала насрещна имуществена престация. От друга страна, ищецът посочва, че търпи вреди с оглед невъзможността да ползва недвижимия имот. В този смисъл смята, че е налице пряка причинно-следствена връзка между обедняването и обогатяването, без причина за разместване на имуществените блага.

Представени са писмени доказателства.

Претендират се разноски.

Препис от исковата молба е връчен на ответницата, като в срока по чл. 131 ГПК е постъпил отговор на исковата молба, с който оспорва предявения иск с твърдения за неговата неоснователност. Признато е обстоятелството, че между „ФИРМА“ ЕООД, представлявано от ДПЛ, и „ФИРМА“ ООД, чиито управители са ответницата и нейният съпруг КДЛ, е подписан Договор за наем на процесния недвижим имот. Твърди се, че срокът на неговото действие е изтекъл на 01.11.2018 г., с изтичането на 12 месеца от неговото сключване, тъй като страните не са сключвали допълнително споразумение за неговото удължаване.

Сочи се, че процесният апартамент е закупен от „ФИРМА“ ООД, действащо чрез Ц. Р. Г. и КДЛ като негови управители. Твърди се, че за неговото закупуване е сключен договор за жилищен кредит от КЛ с „БАНАК“ ЕАД, солидарни длъжници по който са Ц. Р. Г., „ФИРМА“ ООД и ДПЛ.

По същество се посочва, че ищецът никога не е ползвал процесния имот, като от началото на неговото закупуване в него живеят ответницата, съпругът □ и роденото от брака им дете – Веселин ФИРМА. Наведени са твърдения, че договорът за наем е бил единствено формално подписан, като наемно правоотношение реално никога не е съществувало. Като повод за предявения иск са посочени влошените отношения между съпрузите и отправени по адрес на ответницата заплахи от родителите на нейния съпруг (в това число и от Д ФИРМА, представляващ ищцовото дружество в производството).

Отразено е обстоятелството, че по силата на Определение № 17650/13.07.2022 г., постановено по гр.д. № 25960/2021 г. по описа на СРС, 89 състав, по бракоразводното дело са постановени привременни мерки, като на ответницата е предоставено ползването на семейното жилище – процесния недвижим имот.

Твърди се привидност на сключения Договор за наем от 01.11.2017 г., поради което не е възникнало валидно облигационно правоотношение между страните. В този смисъл е направено искане за прогласяване на неговата нищожност.

Направено е възражение за липса на активна процесуална легитимация на ищеца „ФИРМА“ ЕООД да предяви настоящия иск предвид обстоятелството, че същият не притежава качеството на собственик на процесния имот.

Оспорва се между страните по делото да съществува валиден неформален договор за заем за послужване. В този смисъл се възражава, че ищецът не е изложил данни относно датата и мястото на неговото сключване. Потвърждава се личното връчване на нотариалната покана, обективираща изявлението на ищеца за прекратяване на договора. Оспорват се основателността и размерът на претендираното обезщетение, както и акцесорната претенция за заплащане на законна лихва върху главницата.

Претендират се разноски.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот \*\*\*\*\*, том \*\*\* рег. №\*\*\*\*\*, дело №\*\*\*\*\*/2015 г. от 12.08.2015 г. „ФИРМА“ ООД е закупило от „ФИРМА“ АД апартамент \*\*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\* с адрес: АДРЕС, както и гаражи №\*\*\*\*\* в същата сграда за обща продажна цена от 100 000 евро. Видно от отбелязванията в нотариалния акт „ФИРМА“ ООД се представлява от управителите КДЛ и

Ц. Р. Г..

Съгласно чл. 23, ал. 5 ЗТРРЮЛНЦ ако е посочен идентификационен код, съдът, държавните органи, органите на местното самоуправление и местната администрация и лицата, на които е възложено упражняването на публична функция, организации, предоставящи обществени услуги, включително банките, нямат право да изискват доказването на обстоятелства, вписани в търговския регистър и в регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, и представянето на актове, обявени в търговския регистър.

Видно от партидата на дружеството ФИРМА“ ООД, ЕИК: \*\*\*\*\* е паритетно дружество, в което КДЛ и Ц. Р. ГЛ притежават по 5 лева от капитала в общ размер на 10 лева. Двата са и управители на дружеството, като представляват същото заедно.

Видно от партидата на дружеството „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 11111111 е еднолично дружество с ограничена отговорност, чийто едноличен собственик и управител е ДПЛ. Не се спори, че той е свекър на ответницата.

Представен по делото е договор за наем от 01.11.2017 г., по силата на който „ФИРМА“ ООД отдава на „ФИРМА“ ЕООД апартамент \*\*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\* с адрес: АДРЕС за месечна наемна цена от 1200 лева. В чл. 4, ал. 1 от договора е уговорен срок на договора от 12 месеца, който може да бъде променен по взаимно съгласие с допълнително писмено споразумение между страните.

С Нотариална покана рег. №\*\*\*\*, том 3, Акт \*\*\*\* от 07.12.2022 г. на Нотариус ВЧ, „ФИРМА“ ЕООД е поканило Ц. Р. Г. е десетдневен срок от връчването да се предаде държането на апартамент \*\*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\* , а в случай, че вещта не се предаде доброволно се претендира обезщетение в размер на 1800 лева месечно – сума с която Г. се е обогатила без основание, ползвайки имота. Поканата е връчена на 12.12.2022 г.

Представен по делото е договор за жилищен кредит №904-1129263/23.03.2017 г. по силата на който „БАНАК (\*)“ ЕАД е отпуснало на КДЛ кредит в размер на 340 000 лева. Солидарни длъжници по кредита са „ФИРМА“ ЕООД, „ФИРМА“ ООД и Ц. Р. Г..

От представените справки от НБД „Население“, постановленията на СРП и съдебните актове на СРС се установява, че КДЛ и Ц. Р. Г. са съпрузи. Не се спори, че те в момента са в производство по развод, а постоянният адрес и на двамата е в процесния недвижим имот: АДРЕС,

Видно от Определение по гр.д. №25960/2021 г. на СРС процесният недвижим имот: с адрес: АДРЕС е семейно жилище. С постановените с определението привременни мерки по гр.д. №25960/2021 г. семейното жилище е предоставено на Ц. Р. Г.. С постановеното по бракоразводното дело невлязло в сила първоинстанционно решение №14419/27.08.2023г. също семейното жилище е предоставено на Ц. Р. Г..

По делото е назначена, изслушана и приета съдебно-счетоводна експертиза, която съдът кредитира като компетентно изготвена. Вещото лице се е запознало с представените по делото документи и допълнително се е запознало с: копия на издадените фактури, дневник покупки с контрагент „ФИРМА“ ООД; Дневник на сметка 400 – Доставчици с контрагент „ФИРМА“ ООД от счетоводството на „ФИРМА“ ЕООД и дневник на продажбите по ЗДДС и Дневник на сметка 410 - Клиенти от счетоводството на „ФИРМА“ ООД.

Вещото лице е констатирало, че за периода от 01.11.2017г. до 30.09.2023г. са издадени общо 57 броя фактури за наем на процесния имот. Общата стойност по издадените фактури без ДДС е 71000.00 лв. ( за 71 месеца за периода от м.11.2017г. до м.09.2023г.вкл.).

Издадените от „ФИРМА“ ООД фактури са отразени в счетоводните регистри на „ФИРМА“ ЕООД, по кредита на сметка 400 - Доставчици, контрагент ФИРМА. Счетоводната дата за всяка от фактурите е последния ден от месеца, в който е издадена

съответната фактура. Фактурите са включени в дневниците за покупки.

Издадените от „ФИРМА“ ООД фактури са отразени в счетоводните регистри на дружеството, по дебита на сметка 410 - Клиенти, контрагент ФИРМА. Счетоводната дата за всяка от фактурите е последния ден от месеца, в който е издадена съответната фактура. Фактурите са включени в дневниците за продажби в месеца, в който е издадена всяка от тях.

Извършените плащания по дати са както следва: На 30.11.2018 за период от 01.11.2017-31.10.2018 сумата от 14400 лева, на 31.07.2019 за период от 01.11.2018-31.07.2019 сумата от 10800 лева, на 11.03.2021 за период от 01.08.2019-01.03.2021 сумата от 22800 лева, на 11.02.2022 за период от 01.04.2021-30.06.2022 сумата от 18000 лева, на 13.01.2023 за период от 01.07.2022-30.09.2023 сумата от 18000 лева, на 30.09.2023 за период от 01.03.2023-31.03.2023 сумата от 1200 лева. Обща стойност на издадените фактури с ДДС е 85 200 лева, каквато е и обща стойност на платените суми. Между двете дружества няма неразплатени задължения.

По делото е назначена, изслушана и приета съдебно-оценителна експертиза, която съдът кредитира като компетентно изготвена. Вещото лице е използвало метода на „пазарните аналози“ и е констатирало, че размерът на средния месечен пазарен наем, за целия процесен имот, за периода от 23.12.2022 г. до 23.03.2023 г. е както следва:

- за периода 23.12.2022 г. до 31.12.2022 г. – 828,70 лева,
- за периода м. 01.2023 г. – 2845,42 лева,
- за периода м.02.2023 г. – 2845,42 лева и
- за периода от 01.03.2023 г. до 23.03.2023 г. – 2117.80 лева или общо 8655.34 лева.

Няма основание да не бъдат кредитирани експертизите поради това, че вещите лица са използвали документи/справки за оферти- пазарни аналози/, неналични по делото. При изпълнение на своята задача вещите лица работят както с приети по делото писмени и веществени доказателства, така и с документи и вещи, които са предоставени от страните или се съхраняват в държавни учреждения или се намират в трети, неучастващи в спора лица /проверки в счетоводството на търговци, проверки на документация, съхранявана в архиви или нотариални кантори, проверки на регулационни или други благоустройствени актове и документи в техническата служба на общината и др./Решение № 48 от 23.07.2020 г. по т. д. № 199 / 2019 г. на Върховен касационен съд, 1-во тър. Отделение/ Законодателната идея е вещото лице да изготви заключението си само на база на собствените си знания и опит, като ползва събрания по делото доказателствен материал и предоставените му от страните или трети лица материали, стига това да не почива на база на странични данни или предположения, което е в случая не е налице. Съгласно Определение № 226 от 08.04.2016 г. по гр. д. № 139 / 2016 г. на Върховен касационен съд, 1-во гр. отделение, при действието на новия ГПК не всяко оспорване на представеното заключение води до възлагането на допълнително или повторно заключение. Допълнително или повторно заключение от друго или повече вещи лица се възлага, когато съдът по възражение на страна или служебно констатира непълнота, неяснота или необоснованост на представеното първоначално заключение, което не се констатира относно приетото заключение.

Свидетелят ПХП работи за ищцовото дружество от 2016 г. Сочил, че фабриката на дружеството била в с. П и поради това с Д ФИРМА коментирали, че е необходимо да се потърси офис в гр. С за провеждане на представителни срещи. Към края на 2017 г. Д ФИРМА казал на свидетеля, че подписал договор с фирма „ФИРМА“, която е собственост на Ц. и сина на Д за наемане на апартамент в АДЕРС но по-късно около половин година Д заявил, че е предоставил възможност на Ц. и К да живеят в този апартамент. Имало уговорка, че в случай на нужда ще бъде предоставен достъп на дружеството, като свидетелят поддържал и връзка с КЛ. Свидетелят сочил, че няколко пъти е ходил до жилището, за да носи документи на К, но не е влизал вътре, както и в апартамента

дружеството не е провеждало срещи. Свидетелят твърди, че е виждал договор за наем между „ФИРМА“ ООД и „ФИРМА“ ЕООД, като той имал достъп до банковата сметка на ищцовото дружество и е превеждал суми в полза на „ФИРМА“ ООД по договора за наем.

Свидетелката АЦВ е майка на ответницата. Тя разказва, че дъщеря ѝ и съпругът ѝ КЛ заживели през 2017 г. в апартамент с адрес АДРЕС Той бил закупен през 2015 г. на името на фирма „ФИРМА“, която е обща на Ц. и К. и двамата са управители. Описва апартамента като луксозен, голям, просторен, светъл, с кухненски бокс с трапезария, 2 бани, баня и тоалетна и стая за всеки от съпрузите и детето им. Сочи, че през 2017 г. приключили ремонтите дейности и съпрузите заживели в имота като никога не е имало други хора, които да влизат и излизат, да го ползват за офис или до някакъв друг начин. Ответницата споделила на свидетелката, че по настояване на съпруга ѝ бил сключен договор за наем между дружествата „ФИРМА“ и „ФИРМА“ ЕООД, като същия бил за срок от една година и единствено за данъчни цели. Свидетелката разказва, че отношенията между съпрузите се влошили, ответницата подала молба за развод, като в телефонен разговор свекървата заявила на ответницата, че ще я изхвърлят от жилището, ще ѝ вземат детето и ще я унищожат.

При така установената фактическа обстановка, настоящият състав на Районен съд-С достига до следните правни изводи:

Не се спори, а и се установява от приложения по делото договор за наем от 01.11.2017 г., че „ФИРМА“ ООД е отдала на „ФИРМА“ ЕООД апартамент \*\*\*\* с идентификатор \*\*\*\*\* с адрес: АДРЕС за месечна наемна цена от 1200 лева. Съгласно чл. 4, ал. 1 договорът има действие за срок от 12 месеца. Съгласно ал. 2 на чл. 4 срокът може да бъде променен по взаимно съгласие с допълнително писмено споразумение между страните.

Спорно е дали договорът за наем е продължил действието си след 01.11.2018 г.

Страните не въвеждат твърдения и не ангажират доказателства за преуреждане с допълнително писмено споразумение на наемното правоотношение между „ФИРМА“ ООД и „ФИРМА“ ЕООД.

Съгласно чл. 263, ал. 1 ЗЗД ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок. Нормата в чл. 236, ал. 1 ЗЗД не урежда и не се прилага за хипотезите, при които наемен договор е преустановил действието си, поради разваляне или предсрочно прекратяване, а само когато е изтекъл срокът на действие, за който е сключен. Само в последният случай, **ако наемателят продължи да държи вещта** със съгласието на нейния наемодател, срочното наемно отношение продължава действието си като безсрочно в т.см. Решение № 25 от 27.02.2020 г. по т. д. № 426 / 2019 г. на Върховен касационен съд, 2-ро тър. Отделение.

В процесния случай хипотезата на чл. 263, ал. 1 не може да намери приложение. Установява се от разпитаните по делото свидетели, че дружеството „ФИРМА“ ЕООД никога не е осъществявало фактическа власт върху вещта, а изначално в него са живели К. и Ц. ФИРМАи. Следователно след изтичане на срока на писмения договор за наем на 01.11.2018 г. ищцовото дружество не е държало наетия апартамент, съответно договорът за наем не е продължен за неопределен срок. Така ищцовото дружество не доказва предпоставката да е държател на имота, съответно да е лишен неоснователно от ползването му, ерго да му се дължи обезщетение.

Дори и да би бил налице действащ договор за наем между „ФИРМА“ ООД и „ФИРМА“ ЕООД за процесния период, предявеният иск би бил неоснователен на още две самостоятелни основания.

На първо място на 13.07.2022 г. с постановяване на Определение № 17650 по гр.д. № 25960/2021 г. по описа на СРС, 89 състав, по бракоразводното дело са постановени привременни мерки, като на ответницата е предоставено ползването на семейното жилище –

процесния недвижим имот. Т.е. по силата на постановения съдебен акт е възникнало наемно правоотношение между собственика на имота и съпругата, на която е предоставено семейното жилище. Очевидно в производството по спорна съдебна администрация е установено, че именно процесния имот е семейно жилище. По смисъла на Постановление № 12 от 28.XI.1971 г., Пленум на ВС, семейното жилище обхваща съвкупността от жилищни и сервизни помещения, предназначени да задоволяват битовите нужди на цялото семейство - съпрузите, децата и пълнолетните членове на семейството. Законът има предвид жилището, ползвано до прекратяването на брака, а при фактическа раздяла - деня на раздялата. Така ех lege по смисъла на чл. 57, ал. 1 СК на 13.07.2022 г. и въз основа на съдебния акт, с който се предоставя ползването на семейното жилище по чл. 56, ал. 1, 2, 3 и 5, е възникнало наемно отношение между собственика на имота „ФИРМА“ ООД и ответницата. Това би изключило предходното такова наемно правоотношение между „ФИРМА“ ООД и „ФИРМА“ ЕООД, като за второто дружество би се породило право да търси обезщетение за договорно неизпълнение от „ФИРМА“ ООД.

Неоснователността на иска по чл. 59 ЗЗД в процесния случай е налице и само по твърдения на ищеца, изложени в исковата молба. Искът по чл. 59 ЗЗД осуетява всяко неоснователно преминаване на блага от едно имущество в друго, но намира приложение само когато ищецът не разполага с друг иск, с който да защити правата си на предвидено в закона основание. /Решение № 112 от 17.05.2021 г. по гр. д. № 3657 / 2020 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение/. За правния интерес (за надлежната процесуална легитимация) от осъдителен иск, включително от иска по чл. 59 ЗЗД, е достатъчно ищецът да твърди в исковата молба, че е настъпил общ факт или обща група факти, от които произтича неговото обедняване и обогатяването на ответника./ Решение № 60130 от 23.06.2021 г. по гр. д. № 2990 / 2020 г. на Върховен касационен съд, 4-то гр. отделение/ Т.е. искът е допустим, но в случай, че би се установило договорно отношение по договор за наем между „ФИРМА“ ООД и „ФИРМА“ ЕООД и лишаване на ползване/ непредоставяне на достъп до имота/, то пътят на защита на „ФИРМА“ ЕООД отново би бил да търси обезщетение за договорно неизпълнение от „ФИРМА“ ООД, съответно субсидирият иск би бил неоснователен.

Неоснователността на исковата претенция обуславя и неоснователността на претенцията за законна лихва за забава от депозиране на исковата молба до окончателното изплащане.

На основание чл. 78, ал. 3 ГПК ответницата има право на разноски за адвокатско възнаграждение. Своевременно е направено възражение за прекомерност на претендираното от ответницата адвокатско възнаграждение. Съгласно задължителното тълкуване, дадено от ВКС в ТР № 6/2012 г., ОСТГК, основанието по чл. 78, ал. 5 ГПК се свежда до преценка за съотношението на цената на адвокатската защита и фактическата и правна сложност на делото. Когато съдът е сезиран с такова искане, той следва да изложи мотиви относно фактическата и правна сложност на спора, т.е. да съобрази доказателствените факти и доказателствата, които ги обективират и дължимото правно разрешение на повдигнатите правни въпроси, което е различно по сложност при всеки отделен случай. В процесния случай извършените от процесуалния представител на ответника действия се изразяват в подаване на отговор на искова молба и извършване на процесуално представителство в съдебно заседание с изслушване на съдебно-оценителна експертиза, съдебно-счетоводна експертиза и изслушване на двама свидетели по оценяем иск, като претендираното адвокатско възнаграждение от 1800 лева с ДДС не е съобразно с минималните размери на адвокатските възнаграждения съгласно чл.7, ал.2, т.2 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения /840 лева или 1008 лева с ДДС/ и следва да бъде редуцирано до сумата от 1008 лева, за каквата сума, но без ДДС е оценил труда на адвоката си и ищеца.

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** предявения от „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 11111111, със седалище и адрес на управление: АДЕРС срещу Ц. Р. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, с постоянен адрес: АДРЕС, **иск с правно основание чл. 59 от ЗЗД за заплащане на сумата от 5 400 лв.** – сума, с която ответницата се е обогатила, ползвайки без основание недвижим имот, чието държане е било предоставено на ищеца в качеството на наемател по силата на Договор за наем от 01.11.2017 г., собственост на наемодателя „ФИРМА“ ООД /Апартамент \*\*\*\*, с идентификатор \*\*\*\*\*, находящ се в АДРЕС/, за периода от 23.12.2022 г. до 23.03.2023 г., ведно със законната лихва от датата на предявяване на иска/10.04.2023 г./ до окончателното плащане.

**ОСЪЖДА „ФИРМА“ ЕООД, ЕИК 11111111, да заплати на основание чл. 78, ал. 3 ГПК на Ц. Р. Г., ЕГН \*\*\*\*\*, сумата от 1008 лева- съдебно-деловодни разноси.**

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

Съдия при Софийски районен съд: \_\_\_\_\_