

РЕШЕНИЕ

№ 140

гр. Разград, 27.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – РАЗГРАД в публично заседание на пети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Атанас Д. Христов

при участието на секретаря Дияна Р. Г.
като разглежда докладваното от Атанас Д. Христов Гражданско дело № 20233300100054 по описа за 2023 година

Производството е образувано по предявен от ищеца М. И. И., ЕГН *****, с адрес ***, чрез пълномощника адвокат З.Г. Н. от САК,
против

ответницата М. И. Д., ЕГН *****, с адрес ***,

иск с правно основание чл. 79, ал. 1, пр. 2 във връзка с чл. 82, ал.1 пр.2 33Д и чл. 86, ал. 1 33Д,

за заплащане на сумата от 40 000 лева – предявен като частичен иск, при размер на целия иск 170 000 лева, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди – пропуснати ползи от неизпълнено задължение за периода от 26.06.2013г. до 26.06.2018г., поето от ответницата, въз основа на сключено между страните Споразумение за ползване на недвижими имоти от 26.06.2013г., с нотариално удостоверяване на подпис рег. № 1917 от 26.06.2013г. на Р.К. - нотариус с район на действие РС Разград, рег. № *** на НК - да предостави за ползване на ищеца подробно описани в исковата молба недвижими имоти: – 2/3 ид.ч. от офис с идентификатор *** по КК на ***, и ателие с идентификатор № *** по КК на ***, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковата молба – 01.03.2023г. до окончателното изплащане.

В исковата молба /след отстраняване на нередовностите/ са изложени твърдения за наличието на облигационни правоотношения между страните, произтичащи от сключено помежду им споразумение от 26.06.2013г., по силата на което ответницата М. Д. е поела задължение да предостави за срок

от 5 години, считано от 26.06.2013г. за ползване от ищеца недвижими имоти – 2/3 ид.ч. от офис с идентификатор *** по КК на ***, и ателие с идентификатор № *** по КК на ***. Твърди се неизпълнението на така поетото задължение, поради което ищецът е отправил покани за доброволно изпълнение и което до настоящия момент на ответницата отказвала за изпълни. Предвид на това сочи, че същата му дължи обезщетение за неизпълнение, възлизащо в размер на 170 000 лева за периода от 26.06.2013г. до 26.06.2018г. Вредата на ищеца се изразява в пропуснати ползи, които се измерват с наемите, които ищецът би следвало и би могъл да получи през исковия период съобразно пазарната конюнктура. Формулираният петитум към съда е за осъждането ѝ да му заплати сумата от 40 000 лева, предявена като частична претенция от общо дължимите 170 000 лева за периода от 26.06.2013г. до 26.06.2018г., ведно със законната лихва от датата на исковата молба – 01.03.2023г. до окончателното заплащане.

В срока по чл. 131 ГПК, ответната страна, чрез пълномощника си адвокат Д. Т. П. от АК – Разград, депозира отговор на исковата молба. Намира исковата молба за нередовна, недопустима, а по същество – неоснователна и недоказана. Прави евентуално възражение за изтекла погасителна давност. Признава, че страните са сключили процесното споразумение, както и че ищецът не е ползвал имотите посочени в споразумението, но това е станало защото ищецът не е поискал да ги ползва. Твърди, че споразумението е нищожно, тъй като учреденото право на ползване върху недвижим имот не е в изискуемата нотариална форма съгласно чл. 18 ЗЗД – нотариален акт. Излага подробни съображения.

В открито съдебно заседание, при редовност в призоваването, ищецът се явява лично и с пълномощника си адвокат З. Г. Н. от САК. Поддържат исковата претенция, излагат подробни съображения и претендират разноски. Представят подробна писмена защита, на осн. чл. 149, ал.3 ГПК.

В открито съдебно заседание, при редовност в призоваването, ответницата не се явява. Явява се пълномощника ѝ адвокат Д. Т. П. от АК – Разград, който поддържа отговора на исковата молба. Излага подробни съображения и претендира разноски. Представят подробна писмена защита, на осн. чл. 149, ал.3 ГПК. Акцентираща, че тъй като съгласно чл. 243 ЗЗД договорът за заем за послужване е реален и за да породи действие е необходимо освен постигане на съгласие, и предаване на вещта, а процесните имоти не са били предадени на ищеца, то между страните не е възникнала облигационна връзка.

Разградския окръжен съд, след преценка на твърденията и доводите на страните и на събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Между страните няма спор, а и по делото се установява, че на 26.06.2013г. страните са сключили Споразумение за ползване на недвижими имоти, като споразумението е с нотариално удостоверяване на подпис рег. №

1917 от 26.06.2013г. на Р.К. - нотариус с район на действие РС Разград, рег. № *** на НК /л.31-32/. Съгласно т. I от Споразумението ответницата се задължила да предостави за ползване на ищеца 2 броя подробно описани недвижими имоти, за срок от 5 години, считано от 26.06.2013г.

Останалите облигационни отношения между страните и трети лица посочени в исковата молба съдът намира за неотнормими по делото /л.8-30/.

Между страните няма спор, че ищецът не е ползвал процесните имоти в горепосочения период. Спорът е защо не ги е ползвал – според ищеца защото ответницата отказвала да му предостави ползването, а според ответницата – защото ищецът не е поискал да му се предостави ползването.

По делото е приет препис от Договор за наем на процесния имот в гр. Разград, сключен между ищеца като наемодател и свидетеля Г. И. Г., като наемател /л. 333-335/. В Договора е посочено, че е сключен на 07.01.2014г., за срок от 3 години, считано от предаването на обекта, като след изтичането на срока, ако никоя от страните не възрази писмено, срока на договора се продължава с още една година. Посочена е наемна цена в размер на 2 400 лв. месечно, като с изтичането на всяка календарна година от действието на договора наемната цена се актуализира съобразно инфлационния индекс на НСИ за предходната календарна година. Представения препис от договора е заверен за вярност с рег. № 7831 на 16.08.2023г. от Н.С. - нотариус с район РС Разград, с рег. № *** на НК.

Ответната страна е оспорила датата на съставянето на горепосочения договор за наем, като твърди, че съгласно чл. 181, ал.1 ГПК договора има достоверна дата за ответника от деня, в който е нотариално заверен преписа - 16.08.2023г.

По оспорването на датата на съставянето на горепосочения договор за наем.

Процесният документ не се ползва с обвързваща доказателствена сила относно датата на съставянето му и ако същата бъде оспорена, тя следва да бъде установена с други доказателствени средства. Доказателствената тежест е за лицето, което претендира изгодни за себе си правни последици от фактите, удостоверени или обективирани в частния документ. Така Решение № 229 от 29.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 4529/2019 г., IV г. о., ГК. В същият смисъл е и Решение № 95 от 28.08.2019 г. на ВКС по гр. д. № 3543/2018 г., III г. о., ГК, **РЕШЕНИЕ № 228 ОТ 12.04.2019 Г. НА ВКС ПО Т. Д. № 596/2018 Г., I Т. О., ТК**, Решение № 60059 от 19.07.2021 г. на ВКС по т. д. № 528/2021 г., I т. о., ТК, Решение № 32 от 18.06.2019 г. на ВКС по т. д. № 1109/2018 г., I т. о., ТК, Решение № 17 от 13.06.2019 г. на ВКС по т. д. № 1104/2018 г., I т. о., ТК, Решение № 118 от 11.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 665/2020 г., II г. о., ГК, Решение № 235 от 4.06.2010 г. на ВКС по гр. д. № 176/2010 г., II г. о., ГК, Решение № 177 от 13.06.2012 г. на ВКС по гр. д. № 1672/2011 г., III г. о., ГК.

Частният документ има достоверна дата за трети лица само в хипотезите на чл. 181, ал. 1 ГПК, а именно "от деня, в който е заверен, или

от деня на смъртта, или от настъпилата физическа невъзможност за подписване на лицето, което е подписало документа, или от деня, в който съдържанието на документа е възпроизведено в официален документ, или от деня, в който настъпи друг факт, установяващ по безсъмнен начин предхождащото го съставяне на документа". Вж. и **Решение № 80 от 17.07.2013 г. на ВКС по гр. д. № 161/2012 г., IV г. о., ГК**. Потвърждаването от лице, което е съставило документа не удостоверява достоверна дата по смисъла на чл. 181 ГПК по отношение на трето лице. Проведеното с показанията му доказване се оказа неуспешно. Това е така, защото в качеството на свидетел бе разпитан наемателя по договор за наем, т. е. единият от двамата издатели на същия частен диспозитивен документ, което обстоятелство само по себе си дискредитира показанията му, изключвайки възможността те да се ценят в процеса като обективни и безпристрастни. Така Решение № 49 от 21.04.2021 г. на ВКС по т. д. № 28/2020 г., II т. о., ТК и Решение № 228 от 12.04.2019 г. на ВКС по т. д. № 596/2018 г., I т. о., ТК.

В случая ищецът не установи по - ранна достоверна дата от 16.08.2023г. – деня в който преписа от договора за наем е бил нотариално заверен.

По делото са разпитани в качеството на свидетели лицата Г. И. Г., М.А.Д., В. И. Д. и С. И. Д. /л. 294-301/.

Свидетеля Г. Г., сочи, че през 2014г. е сключил с ищеца горепосочения договор за наем на процесния имот в гр. Разград. Договорения наем бил в размер на 2 400 лв. месечно. Не могъл да ползва имота, тъй като ответницата владееела имота и не го освобождавала, въпреки многократните искания отправяни до нея както от свидетеля, така и от ищеца. Ответницата многократно обещавала да освободи имота и предаде владението, но не спазвала обещанията си. За последно през лятото на 2020г. ищецът се обадил на ответницата по телефона, в присъствието на свидетеля, като ответницата отново казала, да не се притеснява, всичко ще се оправи, каквото е казала ще стане, ще си плати или обезщети. Свидетелят твърди, че за другия процесен имот – този в гр. Шумен, свидетеля се обадил на общ с ищеца приятел, и доколкото знае ищеца и общия им приятел се договорили за наем от 300 лв.

Относно допустимостта на показанията на свидетеля Г. в частта за сключения между него и ищеца договор за наем.

Съдът приема, че в частта им установяваща данни за сключен договор за наем, показанията на св. Г. са недопустими, предвид забраната на чл. 164, ал. 1, т. 3 ГПК, тъй като се отнасят за установяване на договор на стойност, по-голяма от 5000 лв. /36 x 2 400 лв. = 86 400 лв./

Свидетелят М.Д., сочи, че през 2022г. е имал среща с ответницата, която е заявила, че ще изпълни ангажимента си по процесното Споразумение.

Свидетелят В.Д. /брат на ответницата/, сочи че отбягвал темата относно процесното споразумение, като е казвал на страните, че това са си техни отношения.

Свидетелят С.Д., излага показания за неотнормими по делото обстоятелства – относно изнасяне на багаж на ищеца от жилище /различно от процесните имоти/, ползвано заедно с ответницата.

Видно от заключението на съдебно оценителната експертиза, което съдът приема като пълно, ясно, обосновано и правилно /л. 193-226, л. 289-***/, е че наемната цена за периода от 26.06.2013г. до 25.06.2018г. на процесния имот в гр. Шумен е 64 160 лв., а на процесния имот в гр. Разград същата е в размер на 18 060 лв.

При така установените факти съдът намира от правна страна следното:

Предявен е иск с правно основание чл. 79, ал. 1, пр. 2 във връзка с чл. 82, ал. 1 пр. 2 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД.

Ищецът претендира от ответника заплащане на обезщетение за претърпени имуществени вреди – пропуснати ползи, настъпили в пряка причинна връзка от пълното неизпълнение от страна на ответницата на задълженията по сключеното между страните споразумение от 26.06.2013г. – да предостави на ищеца ползването на описаните в споразумението имоти.

Няма спор между страните, че ответницата не е предала ползването на посочените в Споразумението два имота.

По въпроса какъв е характера на процесното Споразумение.

Настоящият съдебен състав приема, че процесното Споразумение представлява предварителен Договор за заем за послужване по смисъла на чл. 243-249 ЗЗД. Нищо в изявленията не насочва към уговорка за учредяване на вещно право на ползване. Дори и такава да е била волята им, поради неспазената форма /нотариален акт съгласно чл. 18 ЗЗД/, договърът се конвертира в договор за заем за послужване. Мотивите за сключване на договора са без значение, така че дали ответницата е имала задължения към ищеца е неотнормимо – ето защо, съдът не обсъжда изложените в исковата молба облигационни отношения, с изключение на процесното Споразумение.

Договърът за заем за послужване е реален и се счита за сключен с постигане на съгласие между страните и предаване на вещта. Така и Решение № 164 от 7.01.2021 г. на ВКС по гр. д. № 4132/2019 г., IV г. о., ГК/. В този смисъл, всяка писмено обективирана уговорка, при която не е доказано фактическо предаване на посочената вещ, има характер на предварителен договор за заем за послужване по чл. 19 ЗЗД, т. е. акт на съгласуване на бъдещите намерения на страните.

Съобразно дадената от законодателя легална дефиниция на договора за заем за послужване и представените по делото доказателства- самото Споразумение, съдът приема, че между страните е постигнато съгласие, ответникът, в качество на заемотател да предостави безвъзмездно на ищеца, като заемател, за временно ползване, описаните в Споразумението, имоти за срока на договора.

По възражението на ответника, че съгласно правната доктрина,

/проф. А.К. „Облигационно право. Отделни видове облигационни правоотношения“, Университетско издателство „Св. Климент Охридски“, София 2002 г., стр. 265, 266)/ постигнатото съгласие по чл. 243 ЗЗД няма правните действия на предварителен договор по чл. 19 ЗЗД.

Правната доктрина не е единна по въпроса допустим ли е предварителен договор по чл. 19 ЗЗД относно договор за заем за послужване по чл. 243 ЗЗД. Действително, в част от доктрината, се приема че предварителен договор за заем за послужване не може да се сключи /освен посоченото от ответника вж. и доцент К. П. Таков, „Предварителни договори - някои неизяснени аспекти“, сп. Търговско право, бр. 1/2004, където се приема, че при безвъзмездни договори не може да се сключва предварителен договор/. В друга част от доктрината /проф. д.ю.н. А.К./ обаче се приема, че такъв договор може да се сключи, тъй като той не е забранен.

Настоящият съдебен състав приема, че в случай, че няма предаване на вещите, следва да се приеме, че е налице предварителен договор за заем за послужване. Така и Решение № 1444 от 16.12.2022 г. на СГС по т. д. № 1177/2021 г.

Въпреки, че процесното Споразумение представлява предварителен Договор за заем за послужване по см. на чл. 19 ЗЗД, то в случая намира приложение общата разпоредба на чл. 79, ал. 1, предл. второ ЗЗД (предвиждаща компенсаторно обезщетение за вреди) във вр. с чл. 82 ЗЗД - тъй като тези норми касаят и случаите, когато е налице неизпълнение на предварителен договор. Вж. и решение № 191 от 22.11.2013 г. по т. д. № 729/2011 г., ТК, II т. о., решение № 67 от 25.02.2013 г. по гр. д. № 170/2012 г. на ВКС, ГК, IV г. о., решение № 64 от 3.06.2011 г. по гр. д. № 476/2010 г. на ВКС, ТК, II т. о. и решение № 1114 от 27.06.2014 г. по т. д. № 775/2013 г. на Софийски градски съд, т. о., VI-7 състав.

На обезщетяване по чл. 82 ЗЗД подлежат вреди, чието настъпване и размер следва да е доказано.

Обезщетението по чл. 82 ЗЗД при неизпълнение на договорно задължение обхваща претърпяната загуба и пропуснатата полза, доколкото те са пряка и непосредствена последица от неизпълнението и са могли да бъдат предвидени при пораждане на задължението.

Елементите на фактическия състав включват неизпълнение на задължението по договор по причина, която може да се вмени във вина на длъжника и изправност на насрещната страна. Отговорността по чл. 82 ЗЗД е обусловена от настъпването на вреда, която да е в причинна връзка с неизпълнението. Договорната отговорност за обезщетяване на вредите от неизпълнението е ограничена до преките и предвидими вреди. Това са вредите, настъпили като безусловен или закономерен резултат от неизпълнението, и които нормалният и здрав човешки разум би трябвало да допусне при пораждане на задължението.

Претърпяната загуба е вид имуществена вреда, изразяваща се в

намаляване на имотното състояние на кредитора след неизпълнението. Разликата между имуществото след неизпълнението и икономическото положение, което кредиторът би имал ако задължението би било изпълнено, формира размера на претърпяната загуба. Разграничението с пропуснатите ползи, вторият вид имуществени вреди, които подлежат за обезщетяване, се изразява в това, доколко вредите са обективирани като резултат на неизпълнението. Претърпените загуби представляват реалните, ефективни вреди, изразяващи се в намаляване на актива на имуществото на кредитора. Пропуснатите ползи са само определяеми въз основа на опита и обичаите в практиката - при тях вредата произтича от нереализиране на възможност за увеличаване на актива на имуществото на кредитора.

Според постановките на Тълкувателно решение № 3 от 12.12.2012 г. на ВКС по т. д. № 3/2012 г., ОСГТК, при предявен иск по чл. 82 ЗЗД за обезщетяване на вреди под формата на пропуснати ползи, трябва да съществува сигурност за увеличение на имуществото, която сигурност не се предполага. Тежестта на доказване на сигурността на увеличение на имуществото е на ищеца по делото, който претендира вреди от неизпълнението. Освен фактите, относими към основанието на претенцията - пропускане на твърдяната полза, предвидимост на същата към момента на пораждаване на задължението, респ. недобросъвестност на длъжника и причинна връзка между пропуснатата полза и виновното неизпълнение на длъжника, на доказване от страна на кредитора подлежи и размерът на пропуснатата полза, като се съобрази, че по отношение на размера изискването за предвидимост не се отнася. В случая искът следва да бъде отхвърлен защото, че ищецът не е доказал, че между него и трети лица са съществували правоотношения по повод ползването на процесните имоти, които правоотношения са били осуетени именно в резултат на неизпълнението от страна на ответницата на задължението й да предостави ползването на имотите. Доказването на пазарния размер на наема не е достатъчно за уважаване на иска, след като ищецът не доказва сигурност за увеличение на имуществото си, тъй като тя не се предполага. Така и Определение № 193 от 13.03.2014 г. на ВКС по т. д. № 2904/2013 г., I т. о., ТК.

Вж. и мотивите на Тълкувателно решение № 3 от 13.01.2023 г. на ВКС по т. д. № 3/2021 г., ОСГТК, относно пропуснатите ползи.

При това положение предявения иск подлежи на отхвърляне като неоснователен и недоказан.

С оглед този изход на спора съдът не дължи произнасяне по евентуалното възражение за погасяване по давност на процесните вземания. Вж. и Определение № 1205 от 29.12.2017 г. на ВКС по гр. д. № 1441/2017 г., IV г. о., ГК.

По разноските.

При изхода на делото, разноски на ищеца по чл. 78, ал. 1 от ГПК не са дължими.

На ответника са дължими направените разноси в размер на 4 418.20 лв., на основание чл. 78, ал. 3 ГПК.

Водим от горното, съдът,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователен и недоказан предявения от М. И. И., ЕГН *****, с адрес *** против М. И. Д., ЕГН *****, с адрес *** искове с правно основание иск с правно основание чл. 79, ал. 1, пр. 2 във връзка с чл. 82, ал.1 пр.2 ЗЗД и чл. 86, ал. 1 ЗЗД за заплащане на сумата от 40 000 лева – предявен като частичен иск, при размер на целия иск 170 000 лева, представляваща обезщетение за причинени имуществени вреди – пропуснати ползи от неизпълнено задължение за периода от 26.06.2013г. до 26.06.2018г., поето от ответницата, въз основа на сключено между страните Споразумение за ползване на недвижими имоти от 26.06.2013г., с нотариално удостоверяване на подпис рег. № 1917 от 26.06.2013г. на Р.К. - нотариус с район на действие РС Разград, рег. № *** на НК - да предостави за ползване на ищеца недвижими имоти: – 2/3 ид.ч. от офис с идентификатор *** по КК на *** и ателие с идентификатор № *** по КК на ***, ведно със законната лихва, считано от датата на предявяване на исковата молба – 01.03.2023г. до окончателното изплащане.

ОСЪЖДА М. И. И., ЕГН *****, с адрес *** да заплати на М. И. Д., ЕГН *****, с адрес *** сумата от **4 418.20 лв. /четири хиляди четиристотин и осемнадесет лева и двадесет стотинки/** представляваща направени разноси, на основание чл. 78, ал. 3 от ГПК.

Препис от решението да се връчи на страните, на осн. чл 7, ал.2 ГПК.

Решението може да се обжалва пред Апелативен съд – гр. Варна в двуседмичен срок от връчване на преписа.

Съдия при Окръжен съд – Разград: _____