

РЕШЕНИЕ

№ 1161

гр. София, 05.08.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ТО VI-7, в публично заседание на
двадесет и пети март през две хиляди двадесет и пета година в следния състав:

Председател: Светослав Василев

при участието на секретаря Светлана Г. Кръстева
като разгледа докладваното от Светослав Василев Търговско дело №
20241100901965 по описа за 2024 година

С исковата молба ищецът МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН, ЕИК 000405689 иска осъждането на „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ ПО КАРДИОЛОГИЯ” ЕАД – СОФИЯ, ЕИК 175075078 да заплати, както следва: на основание чл.236, ал.2 от ЗЗД сумата от 110 600,00 лв., представляваща обезщетение за ползване след прекратяване на договора за наем от 08.01.2013 г. на недвижим имот, съставляващ свободни помещения с обща площ 274 кв.м. на I-ви етаж и 750 кв.м. на III-ти етаж в база „Проф. М. Ганчев“, корпус „Б“ на МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН, находящ се в гр. Плевен, ул. **** в периода от 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г., ведно със законната лихва върху сумата, считано от 29.12.2023г до окончателното □ изплащане, а на основание чл.86, ал. 1 от ЗЗД сумата от 5 827.15 лв. - мораторна лихва върху главницата от 100 200 лв. за периода от 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г.

В исковата молба се твърди, че между МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН /наричан по-нататък за краткост МУ/ и „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ ПО КАРДИОЛОГИЯ” ЕАД – СОФИЯ /наричана по-нататък за краткост СБАЛК/ на 08.01.2013 г. е сключен договор за наем с предмет – ползването за срок от 10 години на недвижим имот – държавна собственост, представляващ свободни помещения с обща площ 274 кв. м. на I -ви етаж и 750 кв.м. на III-ти етаж, находящ се в гр. Плевен, ул. „Ген. Владимир Вазов” №91, в база „Проф. М. Ганчев”, корпус ”Б” на МУ. Твърди се, че с Определение №5231/17.05.2023 г., постановено по адм.д. №4208/2023 г. на ВАС, е оставено в сила Определение №505/07.03.2023 г. по адм.д. №182/2023 г. на Административен съд-Плевен, с което е оставено без уважение искането на СБАЛК за спиране предварителното изпълнение на Заповед №ДС-30-01/07.02.2023 г. на Областен управител на област Плевен, съгласно която на основание чл.80, ал. 1 от ЗДС се изземват от СБАЛК процесните

помещения, поради това че се държат без правно основание след изтичане срока на действие на договора от 08.01.2013 г. Твърди се, че въпреки многобройните писма и уведомления от страна на МУ за доброволно освобождаване на процесните помещения, СБАЛК продължава да ги ползва, включително и през периода от 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г., с оглед на което дължи обезщетение на ищеца в размер на 16 700 лв. без ДДС месечно или общо за посочения период 100 200,00 лв. С нот. покана с рег.№ 18688, том VI, дело №43 на нотариус И.Д. с рег. №039 на НК, от ответникът е поканен да плати обезщетението от 100 200,00 лв. в 1-месечен срок от получаването ѝ, а забавата в периода 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г. поражда и вземането му за обезщетение за забава в размер на 5827,15 лева.

Ответникът оспорва задължението за главницата с възражения, че ищеца не е собственик на помещенията, респ. не е кредитор на вземане за ползването им без основание. Не оспорва, че е страна по договора за наем от 08.01.2013г с МУ, но намира, че след 08.01.2023 г. този договор следва да се счита за продължен в хипотезата на чл.236, ал.1 ЗЗД. СБАЛК твърди, че не е дала повод за завеждане на делото, тъй като с платежно нареждане от 13.01.2023 г. е изплатило на МУ сумата от 5 107.63 лв. като наем за януари 2023 г., която сума е върната от МУ с преводно нареждане от 26.01.2023 г. Тогава с платежно нареждане от 15.02.2023 г. СБАЛК заплатила отново същата сума, но като обезщетение за януари 2023 г. МУ отново върнал сумата – с преводно нареждане от 23.02.2023 г. Счита, че ищецът неоснователно отказва плащането на сумата, поради което и съгласно чл. 95 от ЗЗД е изпаднал в забава, в резултата на която се е освободил от последиците свързани с неизпълнението на задължението му. Ответникът твърди, че е освободил процесните помещения на 26.06.2023 г., а не на 09.07.2023 г. и че е уведомил за това МЗ като надзорен органи. В тази връзка иска разпит на двама свидетели. Твърди и че на 02.01.2013 г. преди подписване на договор за наем от 08.01.2013 г. е платил по банков път на МУ депозит в размер на 10 332 лв., представляващ два месечни наема с включено ДДС, който не е върнат към настоящия момент от МУ, както предвижда чл.4, изр. 2 от договора. Ето защо прави възражение за прихващане между претендираното обезщетение и депозита. Ответникът се позовава на чл. 84, ал. 2 от ЗЗД и счита, че претендираното обезщетение се дължи от момента на поканата. В случая с връчената му от нотариуса на 10.08.2023 г. покана МУ му е дал едномесечен срок, считано от датата на получаване на поканата, да заплати 100 200 лв, поради което, падежа на задължението е 11.09.2023 г., а не 09.01.2023г.

Съдът като обсъди доводите на страните и събраните доказателства приема за установено следното:

Основателността на иска по чл. 236, ал. 2 ЗЗД е предпоставена в зависимост от наличието на следните предпоставки: 1/ между страните да е сключен договор за наем за процесния недвижим имот; 2/ договорът за наем да е прекратен; 3/ наемателят да е продължил ползването на имота въпреки противопоставянето на наемодателя. В производството по този иск собствеността на имота не е предмет на доказване, тъй като задълженията по наемния договор, включително връщане на държането на имота и заплащане на обезщетение за ползване след прекратяване на договора произтичат от

договора, поради което имат облигационен, а не вещноправен характер. Основателността на иска произтича от наличието на гореизложените предпоставки, а не от правото на собственост върху недвижимия имот, предмет на наемния договор.

По делото не е спорно, че на 08.01.2013г между МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН и „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ ПО КАРДИОЛОГИЯ” ЕАД – СОФИЯ е сключен договор за наем с предмет – ползването за срок от 10 години на недвижим имот – държавна собственост, представляващ свободни помещения с обща площ 274 кв. м. на I -ви етаж и 750 кв.м. на III-ти етаж, находящ се в гр. Плевен, ул. „Ген. Владимир Вазов” №91, в база „Проф. М. Ганчев”, корпус ”Б” на МУ.

Не е спорно и че в изпълнение на задълженията си по договора ищецът е предоставил ползването, а съгласно изискванията на чл.4, изр. 2 от договора ответникът е предоставил на ищеца гаранционен депозит в размер на сумата от 10 332 лева.

С Определение №5231/17.05.2023 г., постановено по адм.д. №4208/2023 г. на ВАС, е оставено в сила Определение №505/07.03.2023 г. по адм.д. №182/2023 г. на Административен съд-Плевен, с което е оставено без уважение искането на СБАЛК за спиране предварителното изпълнение на Заповед №ДС-30-01/07.02.2023 г. на Областен управител на област Плевен, съгласно която на основание чл.80, ал. 1 от ЗДС се изземват от СБАЛК процесните помещения, поради това че се държат без правно основание след изтичане срока на действие на договора от 08.01.2013 г.

Следователно по делото се установява, че договорът за наем е прекратен с изтичане на срока на 08.01.2023г и считано от 09.01.2023г фактическата власт върху него е следвало да бъде върната. Образованото административно производство свидетелства за противопоставянето на наемодателя на продължаването на ползването на имота от страна на наемателя, поради което договорът не е продължил своето действие в хипотезата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД.

По делото не се доказва връщане на наетите помещения на 26.06.2023 г, както твърди ответника. Връщането на наетата недвижима вещ следва да се докаже от наемателя и не се изчерпва с изнасяне на машини, съоръжения и материали от нея, нито с непосещаването ѝ занапред. Задължението за предаване на имота възниква от момента на прекратяване на наемния договор, но с оглед разпоредбата на чл. 236, ал. 2 ЗЗД продължава да съществува през цялото време на възникналото впоследствие "квазинаемно" правоотношение и е без точно определен момент на изпълнение, като погасяването му е в зависимост от волята на наемателя, който следва да предприеме активни действия по предаване на фактическата власт върху имота на наемодателя. Последното не се презумира от промяната на адреса на осъществяване на дейността му, а както се посочи следва да се докажи при условията на пълно и главно доказване, каквото по делото не е проведено, тъй като не са събрани сочените за това обстоятелство свидетелски показания. Следователно ползването на имота продължава след прекратяване на договора за наем въпреки противопоставянето на наемодателя, което продължава в периода 09.01.2023 г. до 09.07.2023г.

При продължаване на ползването на имота след прекратяване на договора за наем

въпреки противопоставянето на наемодателя наемателят дължи обезщетение в размер на средния пазарен наем, като по силата на закона обезщетението не може да бъде по-ниско от уговорения наем - решение № 146 от 01.12.2010 г. по т.д. № 934/2009 г. на ВКС, ТК, II т.о., решение № 769 от 17.06.2011 г. по гр. д. № 1332/2010 г. на ВКС, ГК, III т.о., решение № 230 от 18.06.2014 г. по гр. д. № 6874/2013 г. на ВКС, ГК, IV т.о., решение № 173 от 22.03.2013 г. по т.д. № 939/2011 г. на ВКС, ТК, I т.о., решение № 422 от 21.05.2010 г. по гр. д. № 981/2009 г. на ВКС, ТК, III т.о., решение № 391 от 26.05.2010 г. по гр. д. № 765/2009 г. на ВКС, ГК, II т.о., решение № 144 от 17.05.2011 г. по гр. д. № 401/2010 г. на ВКС, ГК, IV т.о., постановени по реда на чл. 290 ГПК. Съгласно заключението на СОЕ средния пазарен наем за помещенията, предмет на договора от 08.01.2013г за периода от 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г. е в размер на 15 800,00 лева месечно или общо за периода то възлиза на 110 600,00 лева.

В тежест на ответника е да докаже способ за погасяване на задължението.

Ответникът не твърди и не установява плащане на задължението.

Релевираното възражение за прихващане е основателно.

Няма спор, че съгласно чл.4, изр. 2 от договора за наем от 08.01.2013г ответникът плаща на ищеца гаранционен депозит в размер на сумата от 10 332,00 лв., която подлежи на връщане след прекратяването му. Договорът е прекратен на 09.01.2023г от който момент ищецът дължи връщане на сумата от 10 332,00 лева. С влизане на решението в сила ще настъпи както ликвидността, така и безспорността на насрещното задължение, респ. погасителния ефект на същото с обратна сила от момент от двете вземания ще се погасят до размер на по-малкото от тях.

След прихващането остава непогасена разлика от 100 268,00 лева, за която искът за главницата се явява основателен, като сумата следва да се присъди ведно със законната лихва считано от 23.12.2023г до окончателното ѝ плащане, а за разликата над нея до 110 600,00 лева следва да се отхвърли.

Вземането за главницата няма периодичен характер и определен срок за изпълнение, каквото е вземането за наем, поради което за да бъде поставен длъжникът в забава, е необходимо да бъде поканен от кредитора – арг от чл. 84, ал. 2 ЗЗД. Покана до ответника е изпратена, респ. получена на 10.08.2023г, като с нея е даден допълнителен срок за доброволно изпълнение от един месец. Следователно забавата в плащането настъпва на най-рано на 11.09.2023г. Периода на претенцията за мораторна лихва обаче е заявен от 09.01.2023 - 09.07.2023 г, в който момент главницата не е изискуема, съответно ответникът не е в забава, поради неплащането ѝ.

По изложените съображения искът по чл.86 ЗЗД следва да се отхвърли изцяло като неоснователен.

По разноските.

С оглед изхода на делото право на разноси имат и двете страни.

Ищецът доказва разноси в общ размер на 16217,09 лева, от която сума 4657,09 – държавна такса, 400,00 лева депозит за СОЕ и 11 160,00 лева – адвокатско възнаграждение.

С оглед уважената част от исковите на ищеца следва да се присъдят 13960,86 лева.

При тези мотиви, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ ПО КАРДИОЛОГИЯ” ЕАД – СОФИЯ, ЕИК 175075078 да заплати на МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН, ЕИК 000405689, **както следва: на основание чл.236, ал.2 от ЗЗД сумата от 100 268,00 лв.**, представляваща обезщетение за ползване след прекратяване на договора за наем от 08.01.2013 г. на недвижим имот, съставляващ свободни помещения с обща площ 274 кв.м. на I-ви етаж и 750 кв.м. на III-ти етаж в база „Проф. М. Ганчев“, корпус „Б“ на МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН, находящ се в гр. Плевен, ул. **** в периода от 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г., **ведно със законната лихва върху сумата, считано от 29.12.2023г до окончателното □ изплащане, а на основание 78, ал.1 ГПК сумата от 13960,89 лева** – разноси съразмерно на уважената част от исковите, **КАТО ОТХВЪРЛЯ иска по чл.236, ал. 2 ЗЗД за разликата над 100 268,00 лева до 110 600,00 лева** като погасена чрез прихващане с насрещното вземане на „СПЕЦИАЛИЗИРАНА БОЛНИЦА ЗА АКТИВНО ЛЕЧЕНИЕ ПО КАРДИОЛОГИЯ” ЕАД – СОФИЯ, ЕИК 175075078 от МЕДИЦИНСКИ УНИВЕРСИТЕТ – ПЛЕВЕН, ЕИК 000405689 за връщане на предоставения при сключване на договора за наем от 08.1.2013г гаранционен депозит в размер на 10 332,00 лева, **а изцяло иска по чл.86, ал. 1 от ЗЗД за сумата от 5 827.15 лв.** - мораторна лихва върху главницата от 100 200 лв. за периода от 09.01.2023 г. до 09.07.2023 г.

Решението може да се обжалва пред Софийския апелативен съд в двуседмичен срок от връчването на преписа.

Съдия при Софийски градски съд: _____