

# РЕШЕНИЕ

№ 675

гр. София, 25.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. IV-В СЪСТАВ**, в публично заседание на единадесети ноември през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: Елена Иванова

Членове: Златка Чолева  
Розалина Г. Ботева

при участието на секретаря Цветослава В. Гулийкова като разгледа докладваното от Розалина Г. Ботева Въззивно гражданско дело № 20211100512054 по описа за 2021 година

### **Производството е по чл. 258 и сл. ГПК.**

С решение от 09.06.2021г., постановено по гр. дело № 2341/ 2021г. по описа на Софийския районен съд, ГО, 175 състав, “К.” ЕООД е осъден да опразни от свои вещи и върне на Д. Г. Г. и Й. Т. СТ. фактическата власт върху наетия по силата на договор за наем от 01.08.2016г. недвижим имот, представляващ поземлен имот, с плано снимачен номер 1926, квартал 17 по плана на гр. София, м. “Студентски град”, с площ 3662 кв.м., на основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД.

Срещу решението е подадена в законоустановения срок по чл. 259, ал. 1 ГПК въззивна жалба от ответника. Жалбоподателят поддържа, че неправилно първоинстанционният съд не бил обсъдил събраните доказателства, като възприетата фактическа обстановка не съответства на същите. Навежда се довод, че неправилно е прието, че ищците притежават активна материална легитимация, тъй като не са представени доказателства, удостоверяващи правото на собственост върху процесния недвижим имот. Поддържа, че не се установява дали имотът съществува в действителност, тъй като същият не е описан съобразно действащия план.

В срока и реда по чл. 263 ГПК не са постъпили отговори от въззиваемите страни Д. Г. Г. и Й. Т. СТ.. В съдебно заседание същите, чрез процесуалния си представител по пълномощие адв. П., изразяват становище за неоснователност на

жалбата.

**Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивната жалба пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на насрещната страна, намира за установено следното:**

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта- в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата.

Настоящият съдебен състав приема, че първоинстанционното решение е валидно, допустимо и правилно.

Предявени са за разглеждане субективно съединени осъдителни иски с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД.

Основателността на предявените осъдителни иски по чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД се обуславя от установяване на фактически състав, който включва следните елементи: валидно възникнало между страните правоотношение по договор за наем, прекратяване действието на договора и неизпълнение от наемателя на задължението му да върне на наемодателите държането на наетите вещи. Съобразно правилото на чл. 154, ал. 1 ГПК, ищците носят доказателствената тежест за установяване, при условията на пълно и главно доказване, на фактите, съставляващи основание на исковите и имащи характер на положителни такива, а именно наличието на твърдяната договорна връзка и преустановяване на действието ѝ. По отношение на неизпълнението, доколкото то се изразява в неосъществяване на дължимо поведение- връщане на вещта, е достатъчно твърдението на ищците за продължило от страна на ответника ползване и след прекратяване на наемното правоотношение, като в тежест на ответника е да установи положителния факт, който го изключва – изпълнение на задължението.

С доклада по делото като безспорни и ненуждаещи се от доказване са обявени следните обстоятелства: че на 01.08.2016г. между страните е сключен договор за наем на недвижим имот с предмет: поземлен имот, с планоснимачен номер 1926 от квартал № 17, по плана на гр. София, м. Студентски град, целият с площ от 3662 кв.м., при месечен наем в размер на 2400 лева, предоставянето на имота за ползване, както и държането му от ответника към датата на подаване на отговора на исковата молба.

От събраните по делото писмени доказателства- договор за наем от 01.08.2016г., се установява, че между страните е сключен договор за наем, по силата на който ищците предоставили на ответника ползването на процесния недвижим имот, представляващ поземлен имот, с планоснимачен номер 1926, квартал 17 по плана на гр. София, м. “Студентски град”, с площ 3662 кв.м., а ответникът- да плаща наемна цена в размер на 2400 лева, платим от 1- во до 10- то число на текущия месец. Страните са постигнали съгласие срокът на договора да е 28 месеца, считано от 01.09.2016г., като

след изтичане на срока на договора, същият не се прекратява, а действието му се подновява за нов, едногодишен, срок при същите условия, освен ако някоя от страните не е отправила към другата писмено предизвестие в месечен срок преди изтичане на срока на договора (или продължението му), че не желае продължаване на договора. Съгласно чл. 13 договора, същият може да бъде прекратен предсрочно и при неизпълнение на посочените в договора задължения. Посочено е, че наемателят има право да прекрати договора при забава при плащане на наемната цена повече от 30 дни.

Първият спорен въпрос между страните е прекратен ли е договорът за наем. Съгласно постигнатите в договора уговорки, първоначалният срок на договора е бил до 31.12.2018г. По делото не са събрани доказателства, че някоя от страните се е противопоставила на продължаване на срока на договора, поради което същият е продължен с още 1 година- чл. 12 договора, до 01.01.2020г. С нотариална покана от 13.03.2019г. ищците са уведомили ответника, че не е заплащал наемна цена за м. януари 2020г., м. февруари 2020г. и м. март 2020г., поради което прекратяват действието на договора и канят ответника в 3- дневен срок, от получаване на поканата, да предаде ползването на имота и опразни същия от движими вещи. Поканата е връчена на 25.04.2019г. от К. Х., управител на ответното дружество.

Въззивният съд приема, че с оглед валидно възникналото облигационно правоотношение по договора за наем, по който страните по него са били обвързани, който е бил прекратен, то за ответното дружество е възникнало задължението да върне имота след прекратяване на наемното правоотношение- чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД, което задължение произтича от задължението на наемодателя по чл. 230 ЗЗД да предаде вещта на наемателя при сключването на договора. Изпълнението на задължението за връщане на вещта е двустранен акт и изисква участието както на наемателя, така и на наемодателя- необходимо е наемателят не само да опразни или да изостави наетата вещ, а също така да я предаде на наемодателя. Във връзка с довода на ответника следва да се посочи, че видно от удостоверяването върху нотариалната покана, същата е връчена на управителя на ответното дружество (съгласно вписванията в Търговския регистър), което връчване не е оспорено, поради което възражението на ответникът, че покана не му е връчена, е неоснователно.

По отношение на доводите на ответника, че ищците не разполагат с активна материална легитимация, следва да се посочи, че съдебната практика е последователна, че задължението по чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД е облигационно по своята правна същност, поради което за изхода на настоящия спор е релевантно единствено, че ищците са наемодатели по прекратеното наемно правоотношение, но не и дали притежават вещно право на собственост върху недвижимия имот. Активната материалноправна легитимация по иска с правно осн. чл. 233 ЗЗД изисква ищецът да е

наемател по наемно правоотношение с предмет спорния имот. Без значение е дали наемодателите- ищци, са и собственици на вещта, защото те търсят защита не на правото на собственост, а изпълнение по наемно правоотношение. В т.см. решение № 118 от 2.06.2017г. на ВКС по гр. дело № 3769/ 2016г. на ВКС, IV г.о., ГК; решение № 113 от 28.07.2009г. на ВКС по т.д. № 753/2008г. на ВКС, II т. о., ТК; решение № 1247/ 16.07.2002г. по гр. дело № 1358/ 2001г. на ВКС, IV г.о., решение № 164/ 13.04.1976г. по гр. дело № 29/ 1976г. на ВКС, III г.о., решение № 2003/ 10.01.2004г. по гр. дело № 2014/ 2002г. на ВКС, IV г.о., решение № 234/ 23.02.2001г. по гр. дело № 1225/ 2000г. на ВКС, V г.о.; решение № 121 от 15.10.2009г. на ВКС по т. д. № 312/2009г., I т. о., ТК и др.

Неоснователен е и доводът в жалбата, че имотът не е индивидуализиран съобразно действащия план и не са събрани доказателства, че същият съществува. На първо място, имотът е в достатъчна степен индивидуализиран в договора за наем чрез посочването на всички индивидуализиращи белези. В договора за наем имотът е бил подробно описан, при пълно съвпадане на описанията с тези в исковата молба и нотариалния акт. Ответникът не е твърдял липса на идентичност между наетия имот и имота предмет на иска по чл. 233, ал. 1 ЗЗД, нито че предмет на договора е друг имот. Неоснователно е и възражението на ответника, че по делото не е установено дали имотът съществува. В съдебно заседание на 01.06.2021г., проведено пред първоинстанционния съд, ответникът, чрез процесуалния си представител, заявява, че не е взел становище относно ползването на имота към този момент, защото знае единствено, че електрозахранването в имота е прекъснато от четири месеца. Изложеното обуславя извод, че имотът е ясно индивидуализиран, като през времето на действие на договора за наем наемателят е бил наясно кой точно имот му е отдаден под наем.

С договора за наем е предвидена клауза за прекратяване на договора. Съгласно чл. 13 договорът може да бъде предсрочно прекратен преди изтичане на срока и при неизпълнение на посочените в настоящия договор задължения. В същата разпоредба е уговорено, че наемателят има право да прекрати договора при забава при плащане на наемната цена повече от 30 дни.

С нотариална покана, връчена на наемателя на 25.04.2019г., наемодателите са заявили, че прекратяват договора за наем, като са се позовали на обстоятелството, че наемът за м. януари 2020г., м. февруари 2020г. и м. март 2020г. не е платен. В поканата е заявено искане за предаване държането на наетия имот от наемателя на наемодателя в срок от 3 дни от датата на получаването ѝ.

Съгласно чл. 20а, ал. 2 ЗЗД договорите могат да бъдат изменени, прекратени, развалени или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. В цитираната разпоредба са употребени понятията разваляне и прекратяване на договори. Тези понятия са с различно съдържание, като

понятието прекратяване на договор е с по-широко съдържание от развалянето. Последното е една от възможните причини за прекратяване на договора. Развалянето на договорите и последиците му са изрично уредени в чл. 87 и сл. от ЗЗД. Прекратяването на договорите не е уредено като развалянето.

Съгласно чл. 9 ЗЗД съдържанието на договора се определя свободно от страните, доколкото не противоречи на повелителните норми на закона или добрите нрави. С оглед на тези разпоредби съдът приема, че прекратяване на двустранни договори се извършва по взаимно съгласие на страните, на основанията, установени в закона или тези, предвидени в договора при условие, че последните не противоречат на императивните норми или на добрите нрави. Основанията за прекратяване на договора са фактите, с настъпването на които се преустановява действието му. Преценката за основанията, на което е прекратен договора се прави във всеки отделен случай въз основа на доказване на наведените обстоятелства, от осъществяването на които се твърди, че са настъпили правните последици на прекратяване на договора.

Предвид изложеното и тълкувайки волята на страните, изразена в чл. 13 от процесния договор, при спазване изискванията на чл. 20 ЗЗД, съдът счита, че с посочената разпоредба страните са постигнали съгласие за предсрочно прекратяване на договора за наем при неизпълнение на посочените в настоящия договор задължения, в частност, при забава при изпълнението на наемателя да плати наемна цена повече от 30 дни. Посочената клауза е допустима от действащото законодателство и валидно обвързва страните. В т.см. решение № решение № 60181 от 04.06.2021г. на ВКС по гр. д. № 4365/2019 г., IV г. о., ГК.

В настоящият случай в изпратената от ищците наемодатели нотариална покана до наемателя-ответник, е обективизирана волята на наемодателите за прекратяване на договора за наем. Поканата е връчена на наемателя на 25.04.2019г. В нотариалната покана наемодателите са се позовали на следното обстоятелство, с настъпването на което счита, че договорът е прекратен на основание чл. 13 от договора: неизпълнение на задължението на наемателя да плати наемна цена за периода м. януари 2020г.- м. март 2020г. Съдът намира, че с връчване на нотариалната покана договорът за наем е прекратен на предвиденото основание в чл. 13- забава при изпълнението на ответника да плати наемна цена повече от 30 дни.

Съгласно постигнатите в договора уговорки, месечната наемна цена е платима от 1-во до 10-то число на текущия месец. Ответникът е този, който носи тежестта да докаже, че е предоставил пълно изпълнение, покриващо изцяло задълженията му по договора за наем. В конкретния случай такива доказателства не са представени.

Изложеното обуславя извод, че първоинстанционното решение е правилно следва да бъде потвърдено.

По отношение на разноските:

С оглед изхода от настоящия спор въззиваемите имат право на разноси. В случая такива не са поискани, нито има представени доказателства за реалното им извършване. С оглед това, разноси не следва да бъдат присъждани.

Предвид изложените съображения, съдът

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** решение № 20135287 от 09.06.2021г., постановено по гр. дело № 2341/2021г. по описа на Софийския районен съд, 175 състав, **като правилно и законосъобразно.**

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВКС в едномесечен срок от връчването му, при условията на чл. 280, ал. 1 и [ал. 2 ГПК](#).

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_