

РЕШЕНИЕ

№ 2384

гр. София, 30.08.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-Е СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и девети април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Иванка Иванова

Членове: Петър Люб. Сантиров
Виктория М. Станиславова

при участието на секретаря Елеонора Анг. Георгиева като разгледа докладваното от Петър Люб. Сантиров Въззивно гражданско дело № 20211100506372 по описа за 2021 година

Производството е по реда на чл. 258 – чл. 273 ГПК.

С Решение № 20042297 от 15.02.2021 г., постановено по гр. дело № 62928/2018г. по описа на СРС, 167 състав, са уважени предявените от Ц. П. П. срещу К. Й. С. обективно кумулативно съединени искиове с правно основание чл. 232, ал. 2, предл. 1, вр. чл. 232, ал. 2, предл. 2, вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД за сумата от 1350, 00 евро, представляващи наемна цена по договор за наем, сключен на 23.09.2015г., за периода 01.06.2016г. – 31.10.2016г., ведно със законната лихва от 27.09.2018г. до окончателното заплащане на сумата, за сумата от 629, 63 лв., представляващи консумативни разходи за ползване на вода и топлинна енергия в наетия имот, от които 205, 75 лв. за вода по фактури за периода м. 12.2016г. – м. 05.2017г. и 423, 78 лв. за топлинна енергия по фактури за периода м. 06.2016г. – м. 04. 2017г., ведно със законната лихва от 27.09.2018г. до окончателното заплащане на сумата, както и за сумата от 574, 68 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за наемната цена за периода 06.06.2016г. – 26.09.2018г. Със същото решение ответникът е осъден да заплати на ищцата сумата от 1 140, 90 лв., представляваща направени разноски в исковото и заповедно производство.

Срещу така постановеното решение е постъпила въззивна жалба от ответника - К. Й. С., чрез особения му представител – адв. З. А., в която са изложени оплаквания за неправилност на същото, поради допуснати от първоинстанционния съд нарушения на материалния закон, съществени процесуални нарушения и необоснованост. Сочи, че в

постановеното решение съдът се е произнесъл на друго правно основание, различно от поисканото за разглеждане от ищеца, поради което обосновава необходимостта от неговата отмяна. Твърди, че съдът неправилно е приел за установено сключеният договор за наем да е продължен неформално като безсрочен след 23.09.2016г. Във връзка с това сочи, че не се дължат и претендираните от него консумативни разходи, доколкото платените от ищцата суми са за периоди, следващи прекратяването на наемното правоотношение. Посочва, че исквете са погасени по давност. Моли съда да отмени решението, като постанови друго, с което отхвърля предявените искове.

Въззиваемата ищца - Ц. П. П., чрез процесуалния си представител – адв. П. Г., с надлежно учредена по делото представителна власт е подала отговор на въззивната жалба, с който оспорва същата. Твърди, че при определяне на правната квалификация съдът следва да се ръководи от направеното искане за защита, а не от сочената в исквата молба приложима правна норма. Твърди, че наемното правоотношение между страните е било мълчаливо продължено с ползването на процесния недвижим имот от наемателя със знанието и без противопоставянето на наемодателя, като след 22.09.2016г. договорът се е считал за продължен за неопределен срок. Соци, че направеното оплакване във връзка с погасяване на вземането по давност е преклудирано. Моли съда да потвърди обжалваното решение като правилно и законосъобразно. Претендира направените разноски.

В хода на въззивното производство на мястото на починалата ищца Ц. П. П. и основание чл. 227 ГПК е конституирана наследницата ѝ по закон – дъщеря ѝ - Е.П. П..

Жалбата е подадена в срока по чл. 259 ГПК, от легитимирано лице - страна в процеса, като е заплатена дължимата държавна такса за въззивното производство, поради което е допустима.

Съгласно 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 релевираните оплаквания в жалбата.

Решението е валидно и допустимо, постановено в рамките на правораздавателната власт на съдилищата по граждански дела и в съответствие с основаниято и петитума на искането за съдебна защита.

Съдът, като съобрази доводите на страните и събраните по делото доказателства, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира въззивната жалба за неоснователна, като настоящата съдебна инстанция напълно споделя фактическите и правни изводи на първоинстанционния съд и по силата на чл. 272 ГПК препраща към мотивите на СРС, като по този начин те стават част от правните съждения в настоящия съдебен акт.

Съгласно цитираната разпоредба на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася по правилността на фактическите и правни констатации само въз основа на въведените във въззивната жалба оплаквания, съответно проверява законосъобразността само на посочените процесуални действия и обосноваването само на посочените фактически констатации на първоинстанционния съд, като относно правилността на първоинстанционното решение той

е обвързан от посочените в жалбата пороци.

Съдът, като съобрази оплакванията на страните и събраните по делото доказателства, съгласно правилата на чл. 235, ал. 2 ГПК, намира следното:

Във връзка с наведеното оплакване във въззивната жалба за неправилна квалификация на предявените искове от страна на първоинстанционния съд следва да бъде посочено, че съдът по начало не е обвързан от правната квалификация, посочена в исковата молба, а следва да подведе фактическите твърдения на ищеца под материалноправната норма, която в конкретния случай счита за приложима. С оглед на направените искания от ищеца в исковата молба дадената от първоинстанционния съд правна квалификация на предявените искове с основание чл. 232, ал. 2, предл. 1, вр. чл. 232, ал. 2, предл. 2, вр. чл. 86, ал. 1 ЗЗД е правилна, поради което оплакването в тази част на въззивната жалба е неоснователно.

Договорът за наем на вещи е уреден в чл. 228 и сл. от ЗЗД. В правната доктрина и съдебната практика няма спор, че договорът за наем е неформален и консенсуален договор, който се счита за сключен в момента на постигане на съгласие относно присъщите за съдържанието му съществени елементи – вещта, предмет на договора за наем и възнаградението, което наемателят се задължава да плати на наемодателя. Писмената форма не е условие за действителност, а само форма за доказване на договора за наем, като в случаите, в които предмет на договора са недвижими имоти, писмената форма на договора за наем има значение и с оглед на противопоставимостта му по отношение на трети лица.

Основното задължение по договора за наем на наемодателя е да предостави на наемодателя вещта за временно ползване, а основното задължение на наемателя е да заплаща определена за ползването на вещта цена.

За да постанови обжалваното решение, първоинстанционният съд е приел, че ищцата е доказала при условията на пълно и главно доказване съгласно разпоредбата на чл. 154 ГПК сключването на договор за наем с ответника от 23.09.2015г. за ползване на процесния недвижим имот, както и изпълнението на задължението ѝ в качеството на наемодател да предостави същия за ползване на наемателя.

Видно от съдържанието на представения в първоинстанционното производство договор наемното правоотношение е възникнало като срочно със срок от 1г., считано от 23.09.2015г. В чл. 236, ал. 1 ЗЗД е предвидено т.нар. мълчаливо продължаване на договора за наем, което е налице в случаите, в които след изтичане на уговорения между страните срок наемателят продължава ползването на вещта със знанието и без противопоставянето на наемодателя, като съгласно разпоредбата на закона в такъв случай договорът се счита за продължен за неопределен срок.

Настоящият състав намира, че в конкретния случай сключеният договор за наем е бил мълчаливо продължен между страните и същият е продължил да съществува и да ги обвързва като договор за неопределен срок. Същото обстоятелство се установява и от предоставените от ищцата писмени доказателства, от които е видно постъпването на

плащания към ищцата за периоди, следващи периода, след който ответникът твърди договорът да е бил прекратен поради изтичане на предвидения в него срок. Следователно извършваните от ответника плащания след този период също недвусмислено сочат към извода за мълчаливо продължаване на договора между страните. Това се потвърждава и от изслушаните свидетелски показания на св. М. Б., която заявява, че процесният договор за наем е бил прекратен едва през м. май 2017г.

С оглед на твърденията на въззивника, че процесният договор е бил прекратен след изтичането на предвидения в договора за наем срок от 10 дни след неплащането на наемната цена, следва да бъде посочено, че при неизпълнението на договорно задължение в полза на наемодателя наистина е възникнало право да прекрати едностранно наемния договор, до доколкото единственото от личната преценка на ищцата е зависело дали да го упражни и доколкото последното не е направено, то договорът не е бил прекратен от ищцата на това основание, а е продължил да обвързва валидно страните до м. май 2017г.

Ответникът не е успял да докаже, а негова е доказателствената тежест, за извършени от него плащания за периода 01.06.2016г. – 31.10.2016г., поради което следва да бъде прието, че е налице неизпълнение на задължението му в качеството на наемател за заплащане на наемната цена на ползването на процесния недвижим имот.

Като ползвател на същия ответникът е дължал заплащане и на консумативните разходи съгласно разпоредбата на чл. 232, ал. 2, предл. 2 ЗЗД. Доколкото ищцата е доказала заплащането консумативи към „Софийска вода“ и „Топлофикация София“ в размер на 629, 63 лв. за процесния недвижим имот за периода, в който същият е бил използван от ответника, то следва да бъде прието, че ответникът дължи заплащането им.

Неоснователно в случая се явява наведеното във въззивната жалба оплакване за погасяване по давност на претенциите на ищеца. По силата на изричната разпоредба на чл. 133, във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 5 ГПК, с изтичането на срока за отговор се преклудира възможността ответникът да противопоставя възражения, основани на съществуващи и известни нему към този момент факти”, в който смисъл е и споделяната от настоящия състав на съда практика на ВКС /напр. Решение № 17 от 6.03.2015 г. на ВКС по гр. д. № 3174/2014 г., IV г. о., ГК./. Ето защо като не е релевирал това правопогасяващо възражение в срока за отговор на исковата молба, по отношение на същото е настъпила преклузия и не може да се заяви за първи път едва с въззивната жалба.

Предвид изложеното настоящият състав по делото установява, че ищцата при условията на пълно и главно доказване в съответствие с разпоредбата на чл. 154, ал. 1 ГПК, е установила изпълнение на задължението си да предостави за ползване недвижимия имот, предмет на договора за наем, от което следва и правото му да получи наемна цена, съобразно уговореното между страните. Установено е и заплащането от страна на ищцата на дължаните се по начало от ответника консумативни разноси в периода на ползва на имота. В тежест на ответника е било да установи, че е изпълнил задълженията си и е заплатил наемната цена и разноските, тъй като ищецът не е длъжен да установява отрицателния факт на неплащането. Ето защо ответникът дължи сумата от 1 350, 00 евро., представляваща

наемна цена за периода 01.06.2016г. – 31.10.2016г., ведно със законната лихва от 27.09.2018г. до окончателното заплащане на сумата, сумата от 629, 63 лв., представляващи консумативни разходи, от които от които 205, 75 лв. за вода по фактури за периода м. 12.2016г. – м. 05.2017г. и 423, 78 лв. за топлинна енергия по фактури за периода м. 06.2016г. – м. 04. 2017г., ведно със законната лихва от 27.09.2018г. до окончателното заплащане на сумата, както и за сумата от 574, 68 лв., представляваща лихва за забава върху главницата за наемната цена за периода 06.06.2016г. – 26.09.2018г.

С оглед изхода на делото по иска с предмет главното парично задължение, основателна е и претенцията за заплащане на акцесорното вземане за обезщетение за забавено изпълнение по чл. 86, ал. 1 от ЗЗД върху главницата за неплатена наемна цена за периода 06.06.2016г. – 26. 09. 2018г.

Тъй като други оплаквания не са наведени с въззивната жалба, включително и по отношение размера на предявените главен и акцесорен искове и с оглед гореизложеното обжалвано решение следва да бъде потвърдено поради съвпадане на крайните изводи на двете съдебни инстанции.

При този този изход на делото пред въззивната инстанция жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на ищцата сумата от 730, 00 лв., от които 250, 00, представляващи разноски за особен представител и 480, 00 лв. адвокатско възнаграждение в производството пред СГС.

С оглед на цената на иска и по арг. от чл. 280, ал. 3, т. 1 ГПК въззивното решение не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, Софийският градски съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20042297 от 15.02.2021 г., постановено по гр. дело № 62928/2018г. по описа на СРС, 167 състав.

ОСЪЖДА К. Й. С., ЕГН *****, с адрес – гр. София, пл. „****“, ап. 61 да заплати на Е.П. П., на основание чл. 78, ал. 1 ГПК, вр. чл. 273 ГПК сумата от **740,00 лева**, представляваща сторени в производството пред СГС разноски.

Решението е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____