

КАЗУС

09.04.2016

На 15.12.2005г. Грета Желева от гр.Варна направила в полза на Дом за възрастни хора №1 завещание, с което завещала собствените си имоти, сред които и апартамент в гр.София. С договор от 22.12.2005г. Желева отдала под наем апартамент на Йордан Костадинов от гр.София, срещу месечен наем в размер на 250 евро, за срок от една година. Грета Желева изпратила нотариална покана до Йордан Костадинов, връчена му на 10.02.2006г., с която му дала срок до 15.05.2006г. да напусне апартамент. На 20.03.2006г. Грета Желева починала.

По иск на Мария Петрова от гр.София-дъщеря на Желева и неин единствен наследник, саморъчното завещание от 15.12.2005г. било обявено за нищожно на 12.08.2008г с влязло в сила решение на СГС.

Мария Петрова в качеството на собственик на апартамент предявила искиве срещу Йордан Костадинов като твърдяла, че той го е ползвал без основание и без да заплаща договорения наем, за времето от 1.05.2006г. до 9.07.2012г., когато го освободил. Претендирала е обезщетение за лишаване от ползване в размер на 40000лв. за този период, ведно със законна лихва от датата на исковата молба-21.07.2012г. до окончателното ѝ изплащане, както и мораторна лихва за периода от 1.05.2006г. до датата на исковата молба в размер на 15000лв.

Ответникът с отговора на исковата молба оспорил искивете по основание и размер. Не отрича, че е получил нотариалната покана от Грета Желева, но не е освободил процесния имот, като ищцата Мария Петрова не се е противопоставила на ползването. Направил възражение и за погасяване на искивете по давност.

ВЪПРОСИ:

1.Какви искиве са предявени от Мария Петрова против Йордан Костадинов и в какво съотношение? Посочете правната им квалификация.

2.Кой е родово и местно компетентен съд по предявените искиве?
Защо?

3. Как се разпределя доказателствената тежест между страните?

4. Какви правни последици има отправената от Грета Желева до Йордан Костадинов нотариална покана? Прекратен ли е договора за наем и ако да-от кога?

5. Основателни ли са предявените искове?Мотивирайте се.

6.Основателно ли е възражението на ответника за погасяване по давност на исковата претенция?

О Т Г О В О Р И :

1. Предявени са два осъдителни иска, в условията на обективно кумулативно съединяване, с правно основание чл.59, ал.1 ЗЗД и чл.86, ал.1 от ЗЗД.

2. Родово компетентен е окръжен съд, предвид цената на главния иск съгласно чл.104, т.4 ГПК. Местно компетентен е съдът по постоянния адрес на ответника- чл.105 ГПК, в случая това е Софийски градски съд.

3. Съгласно правилото на чл.154 от ГПК всяка от страните следва да установи фактите, на които основава твърденията и исканията си. Ищецът носи тежестта да докаже твърдението, че за процесния период ответникът е ползвал апартамента без основание, че дължи обезщетение, правопораждащите го факти, както и размера му. Подлежи на доказване от ищеца и факта, че ответникът е изпаднал в забава, както и размера на дължимата мораторна лихва.

Ответникът следва да докаже, че е продължил да ползва имота без противопоставяне на ищцата.

4. Нотариалната покана има характер на противопоставяне от наемодателя наемателят да продължи ползването на имота след изтичане срока на договора. Тя ангажира и наследника на наемодателя. Независимо, че това е станало преди изтичане срока на договора, тя следва да бъде зачетена. Нотариалната покана не води до прекратяване на договора за наем, защото е уговорен като срочен. Тъй като ответникът не се е съгласил срока на договора да бъде съкратен, то за периода до изтичането му, наемното правоотношение между страните е продължило да съществува.

Договорът за наем е прекратен с изтичане на уговорения едногодишен срок - 22.12.2006г.

5. След изтичане срока на договора и предвид противопоставянето на наемодателката, ищцата като неин наследник има право на обезщетение за ползване по чл.59, ал.1 ЗЗД, което е в размер на дължимия пазарен наем. Необходимо изискване за уважаване на иска по чл.59, ал.1 ЗЗД е връзката между обедняването на ищеца и обогатяването на ответника да произтичат от един или няколко общи факти, в случая, от ползването на апартамента

без основание, в резултат на което ищцата се е обеднила с неполучения пазарен наем, а ответникът се е обогатил от неплащането му, респ. от спестяването на средствата за това.

По тези съображения искът по чл.59, ал.1 от ЗЗД е основателен за периода от отпадане на основанието за ползване на имота- датата на прекратяване на наемния договор до освобождаване на имота, т.е. от 23.12.2006г. до 09.07.2012г. За този период се дължи обезщетение за лишаване от ползването на имота, ведно със законната лихва от подаване на исковата молба – 21.07.2012г. до окончателното изплащане.

Искът по чл.59,ал.1 от ЗЗД е неоснователен и недоказан за периода от 01.05.2006г. - 22.12.2006г. За този период между страните е налице правоотношение по действащ договор за наем, поради което наемодателят може да търси уговорения наем от 250 евро на месец, но не и да претендира заплащане на обезщетение за ползване на имота без основание.

Искът по чл.86,ал.1 от ЗЗД за заплащане на мораторна лихва е неоснователен. Съгласно чл.84, ал.2 ЗЗД, за да изпадне ответникът в забава, следва да бъде поканен. В случая не се твърди, че е отправена покана за заплащане на обезщетение, поради което и няма основание за присъждане на мораторна лихва.

6. Вземанията, произтичащи от фактическите състави на неоснователното обогатяване се погасяват с изтичането на петгодишната давност по чл.110 от ЗЗД. /Постановление №1/28.05.1979г. по гр.д.№1/79г. на Пленума на ВС/. Затова възражението на ответника за погасяване на вземането по давност е основателно за периода от 23.12.2006г. до 21.07.2007г. За този период искът следва да бъде отхвърлен като погасен по давност.

Отчитайки това правопогасяващо възражение, искът с правно основание чл.59, ал.1 ЗЗД за заплащане на обезщетение за лишаване от ползване, следва да бъде уважен за периода от 21.07.2007г. до 09.07.2012г.