

КАЗУС

Георги Христов е собственик на недвижим имот – апартамент №3, находящ се на ет.3 в жилищна сграда. ЕТ „Бреза – Григор Славчев“ е собственик на недвижим имот – апартамент №4, находящ се на ет.4 в същата сграда.

В следствие на пороеен дъжд терасата на апартамента на ет.4, собственост на ЕТ „Бреза“ се наводнила, образувал се теч на вода в една от стаите на апартамента на ет.3, собственост на Христов и се появили влажни петна, мухъл и неприятна миризма. Последният предявил иск с правно основание чл.109 ЗС и с постановеното по делото решение през 2009г. ответният ЕТ бил осъден да преустанови действията, с които пречи на Г.Христов да ползва своя апартамент, като извърши ремонт за отстраняване на теча. Ремонт не бил извършен от ответника. През 2012г. ищецът Христов сам предприел действия за извършване ремонтните работи. Твърди, че през летния сезон на 2012г. – м. юли и август реализирал приходи от наеми, в размер на 7300 лева.

Георги Христов предявил нов иск срещу ЕТ „Бреза“. В обстоятелствената част на исковата молба освен горните фактически твърдения, изложил и следните други: поради неизпълнение от страна на ответника на постановеното съдебно решение за извършване на ремонт на терасата за отстраняване на теча и появилите се в следствие от това влажни петна и мухъл, ищецът пропуснал да реализира приходи от наеми на апартамент №3, за месеците юли и август 2010г. и юли и август 2011г., на обща стойност 15600 лева. Поради това претендира осъждането на ЕТ да му заплати стойността на тези пропуснати ползи, в посочения размер.

За доказване на твърденията си е представил следните доказателства:

- преписи от нотариалните актове, установяващи правото на собственост върху така посочените апартаменти (в каквато насока по отношение на собствеността по делото не е налице спор);
- препис от съдебни решения – на първа и въззивна инстанции, с които ЕТ е осъден да извърши ремонт на терасата си; (в мотивите на тези решения са описани причинените в следствие на теча вреди);
- разпитан е свидетел – съсед на имотите, който установил, че е бил ангажиран през 2012г. от ищеца Христов да извърши без възнаграждение ремонт на апартамент №3, както и описание на ремонтните дейности;
- извършена е съдебно – икономическа експертиза, на която са поставени задачи да установи какъв е размера на пазарния наем за апартаменти, носещи характеристиките на процесния за туристическия летен сезон – месеци юли и август на 2010 и 2011г.

Ответникът ЕТ „Бреза“ оспорил предявения иск със следните съображения: Не е препятствал ищеца да ползва имота си; ищецът не е доказал че жилището е било неизползваемо за процесния период, въпреки твърдените повреди; ищецът не е доказал че би реализирал твърдените ползи; ищецът е бил във възможност сам да отстрани повредите преди началото на туристическия сезон на 2010 и 2011г., за да избегне настъпването на твърдените от него пропуснати ползи; в началото на 2010г. в резултат на буря са настъпили щети, за които е било изплатено обезщетение по застрахователно правоотношение, поради което настоящата претенция ще доведе до неоснователно обогатяване.

Въпроси по казуса:

1. На кой съд е родово подсъден предявения иск и защо?.
2. Какъв иск е предявен? Посочете неговото правно основание.

3. Какви са видовете вреди, които подлежат на обезщетяване по реда на Закона за задълженията и договорите?

4. Какво представляват вредите, съставляващи пропуснати ползи и кои са предпоставките за тяхното обезщетяване?

5. Доказал ли е ищеца настъпването на претендираните от него вреди. Основателен или неоснователен е иска? – обосновайте се.

6. Подлежи ли на касационна проверка съдебното решение?

Изгледен казус
Ирина Николова Николова 

Отговори на казус по гражданско право

1. На кой съд е родово подсъден предявения иск и защо.

Искът е с цена 15600 лева, определена по реда на чл.69, ал.1, т.1 ГПК. По правилата на чл. 103, вр. чл.104, т.4 ГПК искът е родово подсъден на районния съд.

2. Какъв иск е предявен? Посочете неговото правно основание.

Предявен е осъдителен иск. Същият е с правно основание чл.45, вр. чл.82 ЗЗД – при условията на деликт (извъндоговорна отговорност) – за осъждане на ответника да заплати на ищеца обезщетение за претърпени имуществени вреди, представляващи пропуснати ползи от наеми поради виновно неизпълнение на задължение, за което е осъден с влязло в сила съдебно решение.

3. Какви са видовете вреди, които подлежат на обезщетяване по реда на Закона за задълженията и договорите?

Според различни критерии за определянето им, вредите биват:

Според източника - договорни – произтичащи от неизпълнение на облигационно задължение – чл.79 във вр. с чл.82 ЗЗД; и извъндоговорни (от неизпълнение на общото задължение да не се вреди виновно другиму) – чл.45 и сл. ЗЗД, в т.ч. и във връзка с чл.82 ЗЗД.

Според характера на вредите: имуществени, представляващи претърпени загуби – намаляване имуществото на увреденото лице, поради заплащане на разходи за отстраняване последиците от увреждането - напр. направени разходи за лечение, за ремонт и др; неимуществени – за претърпени болки и страдания в следствие на увреждането – всички неблагоприятни усещания, преживявания, физически болки с различен характер и интензитет, психически страдания – уплаха, страх, тревожност и т.н.

Имуществените вреди биват претърпени загуби – настъпило, в резултат на неизпълнението/увреждането, намаляване имущественото състояние на кредитора/увредения вследствие неизпълнението/увреждането; пропуснати ползи – очаквано, сигурно настъпване увеличаване на имуществото на кредитора/увредения.

Във всички случаи вредите са пряка и непосредствена последица от увреждане, настъпило от деликт (чл.51 във вр. с чл.45 ЗЗД и във вр. с чл.82 ЗЗД) и от неизпълнение на договорни задължения (чл.79 във вр. с чл.82 ЗЗД).

4. Какво представляват вредите, съставляващи пропуснати ползи; кои са предпоставките за тяхното обезщетяване?

Пропуснатата полза е имуществена вреда, изразяваща се в невъзможност за кредитора да увеличи своето имущество, т.е. към активите, с които е разполагал, е пропуснал да прибави и други. Предпоставките за да бъдат обезщетени тези вреди са те да са пряка и непосредствена последица от неизпълнението/увреждането и да са могли да бъдат предвидени при пораждаване на задължението – да са сигурни, очаквани, предвидими.

5. Доказал ли е ищеца настъпването на претендираните от него вреди – обосновете се.

Искът е неоснователен. Вредите, представляващи пропуснати ползи от неполучени наеми не са пряка и непосредствена последица от поведението на ответника, изразяващо се в неотстраняване на теча.

В съдебната практика няма спор, че по принцип на обезщетение подлежат всички вреди, които са пряка и непосредствена последица от увреждането, в двете им разновидности – претърпени загуби и пропуснати ползи. Пропуснатата полза като вид имуществена вреда, се изразява в невъзможността да бъде реализирано определено имущество или парично оценен интерес. Всяко неосъществено увеличаване на имуществото, което е щяло да настъпи със сигурност, ако не е било осуетено,

съставлява пропусната полза (решение №66/14.06.2011г. по гр.д.№1725/09 на IV го. ВКС). Тази сигурност обаче подлежи на доказване. При липса на изрично установена в закона презумпция за настъпването ѝ, пропуснатата полза не се предполага а следва да бъде доказана в процеса (ТР №3/12.12.12г. по т.д.№3/12г. ОСГТК на ВКС).

В конкретния случай – следва да се има предвид и че съгласно установената практика (напр. Решение №630/04.11.10г. по гр.д.№461/09г. на IV г.о.) когато задължението е за заместими вещи (каквото е било задължението на ответника да изпълни влязлото в сила решение с правно основание чл.109 ЗС като извърши на терасата на собствения си имот – апартамент №4 ремонтни дейности, отстраняващи проникването на вода в имота на ищеца – апартамент №3) обезщетението не може да обхване всички вреди – претърпени загуби и пропуснати ползи. Не се дължи обезщетение за вредите, които кредиторът Георги Христов е могъл да избегне ако положи грижата на добър стопанин. Добрият стопанин не търпи неизпълнение на задължение за заместими действия, т.к. може да поиска да бъде овластен той да ги извърши за сметка на длъжника.

Ищецът Георги Христов е следвало да докаже, че реализирането на твърдените ползи – приходи от наеми за м. юли и август на 2010 и 2011 г. с голяма сигурност би настъпило. По делото не са изложени твърдения и не са ангажирани доказателства че ищецът е имал сключени договори за наем за целия претендиран период; че тези договори са развалени именно поради съществуващи в имота течове, мухъл и др.

С нотариалните актове се установява правото на собственост в контекста на активната и пасивна материално- и процесуално правна легитимация на страните.

Представените съдебни решения по чл.109 ЗС установяват задължение на ответника да извърши ремонт на терасата.

Поисканата и назначена съдебно – икономическата експертиза не доказва основанието, а само размера на вредите. Свидетелските показания недоказват наличието на наемни правоотношения като елемент от фактическия състав на претендираните пропуснати ползи.

Претенцията се основава на предположение, че ако повредата бе отстранена, в жилището на ищеца нямаше да има влага и мухъл и то щеше да бъде постоянно отдавано под наем през месеците юли и август 2010 и 2011г. Основание за такова предположение не може да се почерпи не само от извършената експертиза, но и от обстоятелството че за 2012г. е реализирал такива приходи.

Възражението на ответника за получено от ищеца застрахователно обезщетение е ирелевантно за спора.

б. Подлежи ли на касационна проверка съдебното решение?

Тъй като размерът на материалния интерес е 15600 лева, на осн. чл.280, ал.2 ГПК решението подлежи на касационно обжалване, ако касаторът обоснове налице предпоставките на чл.280, ал.1 ГПК.