

КАЗУС 10

На 14.02.2011г. „Петър” ООД и Изпълнителна агенция към Министерство на околната среда и водите сключили договор за наем. Изпълнителната агенция поела задължението да предостави на търговското дружество за периода от 14.03.2011г. до 01.01.2012г. ресторант с лятна градина, като предаде този имот в едномесечен срок от сключване на договора. Договорили наемателят да внесе задатък в размер на един месечен наем. Постигнали съгласие при неизпълнение на наемодателя, същият да върне тройния размер на задатъка.

В определения в договора срок, наемодателят не изпълнил задължението си да предаде имота, като заявил, че е направил преустройства и ще го ползва той.

С предизвестие от 06.05.2011г. наемателят развалил договора, поради неизпълнение на задължението за предаване на имота в уговорения срок. На 12.11.2011г. той предявил иск против Изпълнителната агенция с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв. – обезщетение за пропусната полза за периода 14.03.2011г. - 01.01.2012г., представляваща печалбата, която търговецът би реализирал като наемател на имота. Предявил и иск по чл.93, ал.2 ЗЗД, с който претендирал разликата между присъдения в друго съдебно производство двоен размер на задатъка и уговорения с договора негов пълен размер.

Ответникът направил възражение за нищожност на договора за наем, поради нарушение на закона, обосновано с липса на уговорка в договора за наем за поддръжката на имота, която съгласно чл.20, ал.1 от Правилника за приложение на Закона за държавната собственост* съставлявала, според него, част от задължителното съдържание на наемния договор, сключван за имоти частна държавна собственост.

*Чл.20 /1/ С договора за наем се определя редът за предаване и приемане на имота, правата и задълженията на страните, наемната цена, срокът, отговорността при неизпълнение, поддържането / текущи и основни ремонти/ и други условия.

В хода на производството пред първата инстанция било констатирано влязло в сила решение между същите страни, с диспозитива, на което Изпълнителната агенция е осъдена да върне на „Петър”ООД, поради неизпълнение на договора за наем от 14.02.2011г. на основание чл.93, ал.2 ЗЗД двойния размер на дадения задатък. Исковата молба по

Изхетен казус

11.7.2013г.

така разрешенния правен спор е съдържала обстоятелствена част, с която ищецът е посочил, че е развалил сключения с Изпълнителната агенция договор за наем от 14.02.2011г., с покана от 06.05.2011г., поради неизпълнение на задължението за предаване на имота в срок, като петитумът е: ”Да бъде осъдена Изпълнителната агенция да върне задатъка, който се полага.”

Първоинстанционният съд е приел от фактическа страна, че между страните не е било спорно, че наемодателят не е изпълнил задължението си да предаде имота. Констатирал е, че спорът между същите страни, приключил с влязло в сила решение, по което наемодателят е бил осъден да заплати на наемателя двойния размер на задатъка по процесния договор, като направил извод, че уговореният троен размер съставлява нищожна клауза от договора, поради противоречието ѝ със закона - чл.93, ал.2 ЗЗД. Така е мотивиран изводът, че на ищеца не се дължи разликата между уговорения троен и присъдения двоен размер на задатъка. Възраженията на Изпълнителната агенция за нищожност на договора за наем са счетени за неоснователни, но искът е отхвърлен поради недоказаност на претендираната вреда, съставляваща пропусната полза.

Въззивният съд е приел, че договорът за наем е нищожен, поради нарушаване на императивната разпоредба на чл.20, ал.1 ПП ЗДСобст, тъй като в договора за наем не били заложили клаузи за текущи и основни ремонти на имота. По тези мотиви актът на първоинстанционния съд е оставен в сила, като не са обсъждани доказателствата, представени от страните и основателността на исквете.

Отговорите мотивирано на следните въпроси:

1. Допустимо ли е, при изложените фактически данни, възражението за нищожност на договора за наем?

2. Действителна ли е уговорката за връщане на задатък по-голям от определения с чл.93, ал.2 пр. посл. ЗЗД двоен размер / в случая троен /?

3. Допустим и основателен ли е предявеният от „Петър” ООД иск по чл.93, ал.2 ЗЗД, с който той е претендирал разликата между присъдения в друго производство двоен размер на задатъка и уговорения с договора негов пълен размер? Ще се промени ли направеният извод ако по приключилото с осъдително решение производство по чл.93, ал.2 ЗЗД искът е бил предявен като частичен?

4. Основателен ли е предявеният от „Петър” ООД иск с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв. – обезщетение за пропусната полза за периода 14.03.2011г. -01.01.2012г.

представляваща печалбата, която търговецът би реализирал като наемател на имота?

5. Ако е допуснато касационно обжалване, напишете правилния диспозитив на решението по чл.290 ГПК, като съобразите и отговорите на предходните въпроси.

КРАТКИ ОТГОВОРИ:

1. Допустимо ли е, при изложените фактически данни, възражението за нищожност на договора за наем?

Ако с влязло в сила решение, постановено в друго съдебно производство между същите страни е уважен иск по чл.93, ал.2 ЗЗД, в настоящото производство възражението за нищожност на договора е преклудирано. В последващия процес /както е в случая/ по предявените иски на различно основание или за различно искане, но за материално право, чието съществуване е установено с влязло в сила съдебно решение, от съдебната проверка са изключени фактите, обхванати от преклудиращото действие на силата на пресъдено нещо. Преклудирани са фактите, представляващи основание за нищожност на договора.

В този смисъл решение № 115/10.01.2012г. по т.д.№ 883/2010г. на ВКС, I т.о.

2. Действителна ли е уговорката за връщане на задатък по-голям от определения с чл.93, ал.2 пр. посл. ЗЗД двоен размер / в случая троен /?

Уговорката за връщане на задатъка в троен размер е действителна. Нормата на чл.93, ал.2 ЗЗД е диспозитивна и следователно страните свободно могат да уговорят различен размер на задатъка, който би се дължал в двоен размер, ако не е уговорено друго.

В този смисъл решение № 64/10.09.2012г. по т.д.№ 193/2011г. на ВКС, II т.о.

3. Допустим и основателен ли е предявеният от „Петър” ООД иск по чл.93, ал.2 ЗЗД, с който той е претендирал разликата между присъдения в друго производство двоен размер на задатъка и уговорения с договора негов пълен размер? Ще се промени ли направеният извод ако по приключилото с осъдително решение производство по чл.93, ал.2 ЗЗД искът е бил предявен като частичен?

Предявеният иск по чл.93, ал.2 ЗЗД за разликата между уговорения в договора размер на задатъка и присъдения в друго

производство задатък в двоен размер е недопустим. По предхождащото дело по чл.93, ал.2 ЗЗД искът обхваща изцяло спорното право /уговорения в договора пълен размер на задатъка/, а не е бил предявен за част от задатъка, затова постановеното по делото решение изключва възможността да се търси съдебна защита на това право отново.

Ако искът по чл.93, ал.2 ЗЗД по предишното дело бе предявен като частичен, то в настоящото производство той би бил допустим и основателен за разликата над присъдения двоен размер до уговорения в договора троен размер на задатъка.

В този смисъл мотивите по т.1 на ТР № 1/17.07.2001г. на ОСГК на ВКС.

4.Основателен ли е предявения от „ Петър” ООД иск с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв. – обезщетение за пропусната полза за периода 14.03.2011г. -01.01.2012г. представляваща печалбата, която търговецът би реализирал като наемател на имота?

Предявеният от „ Петър” ООД иск с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв. – обезщетение за пропусната полза за периода 14.03.2011г. - 01.01.2012г. представляваща печалбата, която търговецът би реализирал като наемател на имота е неоснователен. Предявяването на иска по чл.93, ал.2, пр.2 ЗЗД за задатъка включва волеизявление за отказ от договора, като ищецът е направил своя избор /задатъка/ , а не е предпочел възможността по чл.93, ал.3 ЗЗД /да иска обезщетение за вредите по общия ред – печалбата/.

В този смисъл решение № 474/13.07.2010г. по гр.д.№ 457/2009г. на ВКС, 4 г.о. и решение № 137/20.04.2011г. по гр.д.№ 1161/2010г. на ВКС, 3 г.о.

5.Ако е допуснато касационно обжалване, напишете правилния диспозитив на решението по чл.290 ГПК, като съобразите и отговорите на предходните въпроси.

ОБЕЗСИЛВА въззивното решение и първоинстанционното решение в частта по иска с правно основание чл.93, ал.2, пр.2 ЗЗД.

ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част.

ОСТАВЯ В СИЛА въззивното решение в частта, с която е потвърдено първоинстанционното решение по иска с правно основание чл.79, ал.1, пр.2-ро вр. чл.82, вр. чл.230 ЗЗД, за сумата 20000лв.

Решението не подлежи на обжалване.