

РЕШЕНИЕ

№ 68

гр. Ловеч , 16.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ОКРЪЖЕН СЪД – ЛОВЕЧ, III СЪСТАВ в публично заседание на двадесет и първи май, през две хиляди двадесет и първа година в следния състав:

Председател: ПОЛЯ ДАНКОВА

Членове: ИВАНИЧКА
КОНСТАНТИНОВА
ЗОРНИЦА АНГЕЛОВА

като разглежда докладваното от ИВАНИЧКА КОНСТАНТИНОВА Въззивно гражданско дело № 20214300500185 по описа за 2021 година

за да се произнесе, взе предвид:

Производство с правно основание чл.258 и сл. от ГПК.

*С решение № 260028 от 26.02.2021 година, постановено по гр.дело № 356 по описа за 2019 година, Троянският районен съд е отхвърлил, като неоснователни и недоказани, предявените от „Лого -08“ ЕООД, ЕИК *****, седалище и адрес: *****, представител Л.Й. против ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.“, ЕИК*****, седалище и адрес: *****, представител П.Й., искове с правно основание чл. 26 ал. 1, пр. 1 и чл. 26 ал. 2, пр. 2, във вр. чл. 26 ал. 1 от ЗЗД- за обявяване нищожността на договор, сключен на 06.01.2015 г. между „Лого -08“ ЕООД, ЕИК ***** и ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.“, ЕИК*****, по силата на който ответникът е отдал на ищеца под наем следния имот: терен № В с площ 60,70 кв. м и терен № А7 с площ 22,66 кв. м, представляващи части от недвижим имот - парцел V „За кооперативен пазар“ в кв. 324 по плана на ж. к. „Лъгът“ с площ 546 кв. м, при граници: запад - парцел II „За пешеходно преминаване“ север - парцел II „За пешеходно преминаване“ изток - парцел III „За търговия“ и парцел IV „За търговия“ и улица от юг с ОК 942-943 заедно с поставените върху тях павилиони за търговска дейност, поради противоречие със закона и поради невъзможен предмет. Отхвърлил е, като неоснователен и недоказан, предявения от „Лого -08“ ЕООД против ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й. по чл. 55 ал. 1, пр. 1*

от 33Д за сумата от 18 000 лева, представляваща платен наем за периода м. януари 2015 г. - м. ноември 2017 г. Осъдил е ищеца да заплати на ответника 1 320 лева съдебно-деловодни разноси.

Срещу решението е подадена *въззивна жалба* от „Лого -08“ ЕООД, с която решението се обжалва като неправилно, незаконосъобразно и необосновано, постановено при съществени нарушения на процесуалния закон.

Въззивникът счита, че в нарушение на процесуалните правила Троянският районен съд е придал обвързваща сила за настоящия спор на мотиви на съдебно решение по друго дело, с друг предмет -този по гр.д. № 141/2018г. на РС Троян и свързаното с него въззивно производство по в.гр.д. № 525/ 2019г. на ОС Ловеч. Твърди, че повдигнатия въпрос за нищожност на процесния договор за наем на посочените основания и изложените доводи от страната не са взети предвид при решаване на делото в РС Троян, независимо, че производството по настоящето дело е било спряно на основание чл.229, ал.1, т.4 ГПК с определение на съда № 274/12.06.2019 г. до приключване на гр.д. № 141/2018 г. по описа на РС Троян. Твърди, че съобразявайки указанията на съда, ищецът е депозирал молба от 20.01.2020г., с която заявява, че поддържа предявените с исковата молба три обективно кумулативно съединени искиви претенции с правно основание чл.26, ал.1, пр.1 33Д, чл.26, ал.2 33Д, чл.55, ал.1, пр.1 33Д и е изложил допълнителни съображения за наличие на правен интерес и за основателността им.

Поддържа, че първоинстанционният съд в нарушение на процесуалните правила и установената съдебна практика се е произнесъл и по въпроса за правния интерес от предявяване на исковете по чл.26, ал.1 и ал.2 33Д, приемайки че наличието, респ. липсата на правен интерес при установителните искиве касае тяхната основателност, а не тяхната допустимост. Оспорва изводите на съда за липса на правен интерес и че може да предяви иска, ако противопостави самостоятелни собственически права. Като нарушение е посочено, че съдът е игнорирал изцяло изрично наведеното с исковата молба възражение на ищеца за претендиране самостоятелни права върху вещта, предмет на процесния наемен договор, както и събраните в тази връзка писмени и гласни доказателства и е придал на процесния договор за наем от 06.01.2015г. правно значение, каквото няма, не са обсъдени и събраните по делото гласни доказателства и заключението на вещото лице по СТЕ.

Въззивникът посочва, че в обжалваното решение липсват както мотиви, така и диспозитив и относно предявеното от ответника възражение за прихващане и събраните по негова инициатива в тази връзка доказателства.

Оплакването за допуснато нарушение на материалния закон страната мотивира с липсата на обективен анализ и преценка на установените по делото факти и събрани доказателства и формирания неправилен извод за неоснователност на исковите претенции. Преповтарят се всички факти и твърдения, описани в исковата молба и писмените бележки и след като се излагат правни съждения относно същността на всяка от правните претенции,

се поддържа становище, че са налице предпоставките за тяхното уважаване. Посочено е, че приемайки обратното, въпреки обективните факти и след като не е уважил предявените искове, първоинстанционният съд е постановил порочно решение, в нарушение на приложимия се материален закон, което следва да се отмени.

Твърди, че по делото липсват доказателства изобщо върху процесните терени ответникът или който и да било да е поставял павилиони преди или след сключването на процесния наемен договор, липсват доказателства за собственост на ответника върху вещи-павилиони, описани в наемния договор. Подчертава, че според доказателствата, на терените съществува друг обект - постройка, а не павилиони, предмет на договора за наем.

С оглед на това поддържа, че сключеният на 06.01.2015г. между страните по делото наемен договор се явява нищожен на основание чл.26, ал.1, предл. 1 ЗЗД, както и на основание чл.26, ал.2, предл.1 ЗЗД- противоречие на договора със законовите норми, уреждащи отдаването под наем на вещи-частна общинска собственост и поради невъзможен предмет (липса на предмет) досежно включените в договора павилиони.

Предвид установяване нищожността на договора за наем от 06.01.2015г. на посочените основания, заявява, че платените от ищеца на ответника наеми по този договор в общ размер на 18 000 лева се явяват дадени на нищожно основание, с оглед на което подлежат на връщане на основание чл.55, ал.1, предл.1 ЗЗД във вр. чл.34 ЗЗД.

Относно заявеното от ответника възражение за прихващане изразява становище, че е недопустимо, с оглед на това, че не произтича от общ с исковите претенции по делото юридически факт, не е основано на процесния договор за наем. Позовава се и на чл.299 ГПК във вр. чл.298, ал.4 ГПК, предвид воденото между страните гр.д. № 141/2018г. на ТРС. Определя го и като неоснователно и излага доводи и в тази насока.

Твърдението за необоснованост на съдебния акт е основано на становище, че изводите на първоинстанционния съд, обосноваващи диспозитива на същото за неоснователност и недоказаност на предявените искиви претенции и осъждане на ищеца в тази връзка за разноси, са неправилни, в разрез с предмета на делото, действителната фактическа обстановка, приложимите доказателства и правни норми.

Моли, съдът да приеме, че предявените по делото искиви претенции са допустими, доказани по основание и размер, а обжалваното решение, с което същите са отхвърлени- е неправилно, поради което моли да бъде отменено, а спорът-решен по същество, като бъдат уважени изцяло претенциите. Моли да оставите без уважение като недопустимо, неоснователно и недоказано направеното от ответника по делото възражение за прихващане. Претендира присъждане на сторените по делото разноси за двете инстанции.

В срока по чл.263, ал.1 от ГПК е постъпил *отговор на въззивната жалба* от ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.", чрез адвокат Л. Т., АК-Плевен, в който се излагат доводи за нейната неоснователност. Акцентираща се, че в производството по преюдициалния спор по

гр.дело № 141/2018 г., Районен съд Троян не е уважил възражението на „ЛОГО-08“ ЕООД за нищожност на договора за наем. Счита, че съдът правилно е приел, че договорът за наем между страните не е нищожен и на двете сочени основания- чл.26, ал.1,предл. 1 и чл.26, ал.2, предл.1 ЗЗД. Подчертава, че търговският обект, за който ищецът плаща наем, съществува и неправилното определяне на постройката по критериите на ЗУТ не я прави липсваща.

Моли да бъде потвърдено решението на РС Троян и да бъдат присъдени разноски по делото за въззивната инстанция.

В *съдебно заседание* въззивникът се представлява от адвокат Г. ХР. от САК, която поддържа въззивната жалба. Въззиваемата страна, чрез процесуалния си представител-адвокат Л. Т. излага съображения за законосъобразност на съдебния акт. В срок са представени писмени бележки от пълномощника на въззивника.

От приложените доказателства по гр.дело № 356/2019 година на Троянския районен съд, като съобрази и становището на страните, в изпълнение на задължението си по чл.235 от ГПК, *съдът приема следното*:

Въззивното производство е допустимо, тъй като въззивната жалба е подадена в срока по чл.259 ал.1 ГПК.

Решението на Троянския районен съд е валидно, тъй като не страда от пороци, водещи до неговата нищожност и е допустимо. След разглеждане на спора по същество и след анализ на казуса от фактическа и правна страна, настоящата инстанция счита, че е и правилно.

Ищецът „ЛОГО-08“ ЕООД, ЕИК ***** е предявил срещу ответника ЕТ "Й. - 91 - Тотка Петрова - П.Й." съединени иски за установяване нищожността на сключен между страните договор за наем от 06.01.2015 г. поради противоречие със закона, както и поради невъзможен предмет (липса на предмет) и осъдителен иск за връщане на сумата 18 000 лева, представляваща заплатени от ищеца наеми по нищожен договор, ведно със законната лихва от датата на предявяване на исковата молба до окончателното изплащане на сумата.

В отговора си на исковата молба, ответникът е изложил становището си за неоснователност на претенциите.

От фактическа страна съдът приема за установено следното:

На 6 януари 2015 година в гр.Троян между страните по делото е сключен договор за наем, по силата на който ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.", като наемодател, е предоставил на „Лого -08" ЕООД, като наемател, за временно и възмездно ползване терен № В с площ 60,70 кв. м и терен № А7 с площ 22,66 кв. м, представляващи части от недвижим имот - парцел V „За кооперативен пазар" в кв. 324 по плана на ж. к. „Лъгът" с площ 546 кв. м, при граници:

запад - парцел II „За пешеходно преминаване" север - парцел II „За пешеходно преминаване" изток - парцел III „За търговия" и парцел IV „За търговия" и улица от юг с ОК 942-943 заедно с поставените върху тях павилиони за търговска дейност.

В чл.1, ал.2 от договора е посочено, че наемодателят установява правата си от н. акт № 15, т. III, н. д. № 768/2003 г. на ТРС, нот. акт № 174, т. VI, н. д. № 1371/2003 Г. на ТРС и договор № 28/15.12.2007 г. с вх. Рег.№ 4543 опис №223 т. III книга Б на СВ-при ТРС. Страните са се договорили, че срокът на договора е 3 години, считано от 01.01.2015 г. до 31.12.2017 г. (Раздел II), а наемната цена- 500 лева на месец (чл.7). Според чл.9 договорът може да бъде прекратен едностранно от всяка една от страните, ако другата не изпълнява задълженията си по него, като прекратяването става с предизвестие от 14 дни отправено писмено до другата страна.

Представени са по делото 36 броя фактури, издадени в периода м. януари 2015 г. - м. ноември 2017 г. от ЕТ „Й.-91-Т.П.-П. Й.", всяка от които е на стойност 500 лева и основание - „наем съгласно договор“ и съответния месец, като за задължено лице е вписано „Лого 08“ЕООД.

От писмените доказателства по делото е видно, че „Общински пазари" ЕООД - гр. Троян, в качеството на наемодател и ЕТ „Й. - 91 -Тотка Петрова -П.Й." - гр. Троян, в качеството на наемател са подписали Договор за наем № 22 от 01.11.2004 г., за срок от три години на недвижим имот - терен № В, пазар „Лъгът", находящ се в парцел V за „Кооперативен пазар" в кв. 324 по плана на гр. Троян с площ от 20 кв. м. за поставяне на павилион; С Договор за наем № 37/ 03.10.2016 г. между същите страни е отдаден под наем за същия срок и терен № А7, пазар „Лъгът", находящ се в парцел V за „Кооперативен пазар" в кв. 324 по плана на гр. Троян с площ от 60,77 кв. м. за поставяне на павилион.

Според писмо на Община Троян с изх.№ РД-1359/21.07.2020 г., изготвено по повод молба за издаване на копие на удостоверение за категоризация на обект, стопанисван от „ЕТ Й.-91- Тотка Й.- П.Й.“ гр.Троян и ползвател „Лого- 08“ЕООД, имотът се намира в гр.Троян, Общински пазар, ж.к. „Лъгът“ и е категоризиран със Заповед № 628 от 19.05.2015 г. на Кмета на Община Троян и издадено Удостоверение № 280 от 19.05.2015 г. със срок от пет години, който е изтекъл на 19.05.2020 г. Към него е приложена Заповед № 628/19.05.2015 г. на Община Троян за категоризация на обект: Ресторант с национална кухня „При братята“ находящ се в гр.Троян, Общински пазар, ж.к. „Лъгът“, ползвател „Лого -08“ЕООД, с категория една звезда и капацитет 45 места на закрито/ 35 места на открито.

По делото са събрани и гласни доказателства. Свидетелката Р.М.О. твърди, че живее в ж.к.“Лъгът“ е минава покрай гостилница „При братята“ по няколко пъти на ден. Посещавала го е и е виждала в него да работи Л. и нейното семейство. Свидетелката Т.М.П. потвърждава това обстоятелство.Твърди, че в заведението има 4-5 маси, отвън има остъкление и беседки с маси. Свидетелят С.Г.С. знае заведението „При братята“ и тъй като се занимава със строителство и е бил нает от Г. Й. за строителството на закусвалня преди

около 10-12 години. Направено е иззиждане, градеж, кофраж, арматура, отливане на бетонни пояси и постройката е масивна. По-късно също е извършвал строителни услуги във връзка с отстраняване на теч от покрива. Твърди, че в заведението има извършени много подобрения и се поддържа и в него работят Г. и Л.. Свидетелят С.С.С. излага, че работи във фирма „Лого“ от 2008 година като готвач-кулинар в заведение „При братята“ в гр.Троян. Описва сградата като масивна, състояща се от няколко помещения, кухня и санитарен възел.

По делото е изготвено заключение по допуснатата СТЕ с вещо лице арх. Ц.К., което съдът кредитира изцяло като подробно и компетентно изготвено.

Вещото лице е извършило оглед на място и е констатирано, че се касае за постройка, която е категоризирана като заведение за обществено хранене, с площ около 117 кв. м. Експертът е посочил, че на място съществуващата постройка е едноетажна, изградена върху бетонова площадка, с външни ограждащи и вътрешни разпределителни стени от газобетонни блокчета „Итонг“ с дебелина 12.5 см, със скатен покрив, направена е външна топлоизолация, а дограмата е ПВЦ. Състои се от две зали - за пушачи и за непушачи, със самостоятелни входи за клиенти, за кухня, подготвителни помещения, склад и два санитарни възела. Констатирано е, че процесната постройка е разположена на местата, определени по одобрената схема от 11.03.2003 г. за поставяне на павилиони А7 и В. Посочва, че постройката не може да бъде отделена от мястото, на което е изградена и да бъде преместена в пространството като обект, т. е. в нейната цялост. Поради което вещото лице приема, че се касае за строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ според редакцията на ДВ бр. 65 от 2003 г, дефинираща, че строежи са сгради, постройки както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства с и без промяна на предназначението.

Отразено е в експертизата, че с изменението на ЗУТ през 2019 г. е добавена нова т. 80 в § 5 от ДР, в която се дефинира понятието "Преместваем обект" като обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж."

Вещото лице е посочило, че върху терена, определен по одобрената схема от 11.03.2003 г. за поставяне на павилиони А 7 и В, не съществуват павилиони, а монолитна едноетажна сграда, която не може да бъде отделена от терена, защото не се състои от готови елементи, а е изградена на място до покрив, чрез зидарски и други строителни дейности, т.

е. по смисъла на т. 38 от ДР на ЗУТ тя представлява строеж.

В заключението по допусната СТЕ с вещо лице инж. Ж.Й. е определен месечния наем за двата терена А7 и В в размер на 325 лева и наема за сграда за обществено хранене в размер на 966 лева.

При така установените факти, съдът направи следните *правни изводи*:

Предявени са *обективно съединени*: иск за обявяване нищожността на договор за наем, сключен на 06.01.2015 г. между „Лого -08“ ЕООД, ЕИК ***** и ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.“, ЕИК*****, поради противоречие със закона- с правно основание чл.26 ал. 1, пр. 1 от ЗЗД ; иск за обявяване нищожността на същия договор поради невъзможен предмет – с правно основание чл.26, ал.2 от ЗЗД и иск за връщане на даденото по нищожния договор за сумата 18 000 лева, представляваща платени наемни вноски за периода м. януари 2015 г. - м. ноември 2017 г.

Първият иск е за обявяване нищожността на договор за наем, сключен на 06.01.2015 г. между „Лого -08“ ЕООД, ЕИК ***** и ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.“, ЕИК*****, *поради противоречие със закона*- правното основание е нормата на чл.26,ал.1,предложение първо от ЗЗД.

Искът е установителен и предполага наличието на правен интерес за предявяването му. Съдът приема, че за ищеца е налице такъв, тъй като твърди че сключеният между него и ответника договор за наем противоречи на закона.

Правната теория приема, че „*противоречие със закона*” представлява несъответствие на договора с конкретна императивна правна норма, която касае неговото сключване или съдържание. Това противоречие следва да е налице по отношение на нормативен акт, който е действал към момента на сключване на договора.

Ищецът се позовава на нарушаване на разпоредбата на чл.11, ал.2 от ЗОБС, според който имоти и вещи - общинска собственост, се използват съобразно предназначението им и за нуждите, за които са предоставени и предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица, да се отдават под наем или да се пренаемат, *освен в случаите, предвидени в закон*. В нормата на чл.51 от ЗОБС е уредена правната възможност общината да осъществява стопанска дейност, като създава общински предприятия и да участва в съвместни форми на стопанска дейност , чрез търговски дружества с общинско участие в капитала или чрез граждански дружества по ЗЗД.

Според Акт №405 от 10.04.2002 година на Общинска администрация Троян, имот в гр.Троян, ЖК“Лъгът“, парцел V, отреден „За кооперативен пазар“, с площ от 546 кв.метра, е актуван като частна общинска собственост . Ищецът не е представил доказателства, че *актът се отнася за процесния имот*, предмет на наемния договор. В приложения договор за наем № 37 от 03.10.2016 г., подписан между общинско предприятие „Общински пазари“

ЕООД, като наемодател и ЕТ „Й. - 91 -Тотка Петрова -П.Й." - гр. Троян, като наемател, изрично е посочено в чл.1, че наемодателят отдава под наем *свой недвижим имот*- терен № А7 с площ от 63.66 кв.м., находящ се в имот с идентификатор 73198.506.499, т.е. че имотът е собственост на „Общински пазари“ ЕООД.

Съдът приема, че наемният договор, който страните са подписали не е нищожен на соченото основание. Нарушаването на забраната за пренаемане, въведена в чл.18 от договора от 03.10.2016 г.) е основание единствено за разваляне на сключения между „Общински пазари“ЕООД-Троян и ЕТ”Й. 91-Т.П.-П.Й.” договор за наем от страна на изрядната страна, но не и за нищожност на договора за наем от 6.01.2015 г. между Лого -08" ЕООД и ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.". Освен това на такава нищожност може да се позовава само собственикът на имота, който го е отдал под наем („Общински пазари“ЕООД-Троян), но не и наемателят по договора за пренаемане, който не е страна по първоначалния договор за наем. В Решение № 541 от 6.02.2012 г. на ВКС по гр. д. № 810/2010 г., IV г. о., ГК се приема, че: „Договор за наем може да бъде сключен от собственика на вещта или от титуляра на ограничено вещно право на ползване. Такъв договор може да бъде сключен и от наемател или арендатор на вещта, като в последния случай договорът е за пренаемане. Договорът за наем обаче обвързва валидно сключилите го страни, дори когато наемодателят няма никакви права върху наеманата вещ (наем на чужда вещ). Такъв договор не поражда действие за действителния собственик, също както и договорът за продажба на чужда вещ.“

От намиращите се в делото документи, изхождащи от община Троян писмо с № РД-1359/21.07.2020 г. и Заповед № 628/19.05.2015 г. на Община Троян за категоризация на обект може да се направи извод, че община Троян е информирана относно ползвателя на процесния имот. Това означава, че ако се счита за собственик на същия имот е легитимирана да оспорва действителността на наемния договор, но това не е сторено. А от данните по делото, включително и от приложеното гр.д.№ 141/2018 г. на ТРС се установява, че наемателят ЕТ „Й.-91- Т.Петрова- П.Й.“ е заплащал на „Общински пазари“ ЕООД цената за ползване на терена по наемните договори, срокът на които към настоящия момент е изтекъл.

Макар, че във въззивната жалба да се твърди, че ищецът в исковата си молба е въвел възражения за претендирани самостоятелни права върху вещта, то не става ясно в какво се изразява тази негова претенция и на какво правно основание заявява права.

Освен това, ищецът още при сключване на договора е разполагал с информация относно действителния собственик на имота, но е действал също недобросъвестно, приемайки да пренаеме имота и да извлича ползи от него.

С оглед на изложеното този иск следва да се отхвърли като неоснователен.

Вторият иск е за *обявяване нищожността на договора за наем*, сключен на 06.01.2015 г. между „Лого -08" ЕООД, ЕИК ***** и ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й.", ЕИК*****, *поради невъзможен предмет – липса на предмет* и правното основание на

претенцията е чл.26,ал.2,предложение първо от ЗЗД.

Под „предмет“ правната теория разбира обектът на правоотношението- в случая вещ. За да има нищожност на посоченото основание, е необходимо да е налице пълна невъзможност на предмета. При частична невъзможност по аналогия с чл.184, ал.2 ЗЗД сделката е действителна, като заинтересованата страна може да се откаже от нея.

По делото се установява, че върху отдадения под наем терен ответникът е извършил строителство на едноетажна постройка, която е категоризирана като заведение за обществено хранене. Без значение за спора е дали представлява преместваем обект (павилион) , търпим обект или незаконен строеж по смисъла на ЗУТ. Ищецът е имал възможност да види предварително предмета на договора и да откаже сключването му, ако счита, че обектът не отговаря на изискванията му за осъществяване на търговска дейност. Той обаче използва наетия имот за търговски нужди, което се потвърждава от писмените доказателства-удостоверения, издадени от Община Троян и заповед за категоризация на обект, в която изрично е посочен ползвателя „Лого- 08“ЕООД. В тази насока са и непротиворечивите показания на всички разпитани по делото свидетели, които заявяват, че постройката се е използвала като заведение за хранене от ищцовото дружество. Ищецът е бил и изряден наемател, като до изтичане срока на договора е заплатил наемните вноски в уговорения размер, видно от приложените 36 броя фактури.В тях не е конкретизиран договора за наем, в изпълнение на който е извършено плащането, но ответната страна не е възразила.

От заключението на вещото лице се установява, че постройката съществува и към момента на огледа, категоризирана е като заведение за обществено хранене, разположена е на местата, определени по одобрената схема от 11.03.2003 г. за поставяне на павилиони А7 и В, но не може да бъде отделена от мястото, на което е изградена и да бъде преместена, поради което експертът приема, че се касае за строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ (според редакцията на ДВ бр. 65 от 2003 г.).

По тези съображения и този иск следва да се отхвърли като неоснователен и недоказан.

Третият иск е предявен като осъдителен – за връщане на даденото по нищожен договор на основание чл.34 във вр. с чл.55, ал.1,предл.1 от ЗЗД.

Уважаването на този иск предпоставя установена и доказана нищожност на договора, във връзка с който е дадена престацията и чието връщане страната иска. Приемайки, че исквете за установяване нищожност на договора за наем, сключен на 06.01.2015 г. между „Лого -08" ЕООД и ЕТ „Й.-91-Тотка Петрова-П.Й." са неоснователни, то и претенцията за връщане на даденото по нищожен договор, също е неоснователна и следва да се отхвърли.

Заплатеният наем не е даден без основание, тъй като ищецът е извличал ползи и облаги от наетия имот през целия срок на договора и едва след прекратяването му търси

връщане на вече даденото, като се позовава на предварително известни му обстоятелства. Обратното би означавало да му се предоставят права, черпени от неправомерното му поведение.

В отговора на ответника ЕТ е въведено възражение за прихващане, при условията на евентуалност- ако искът за нищожност бъде уважен, със сумата 18 000 лева, представляваща обезщетение за ползване на постройка „Бистро“ от „Лого -08" ЕООД, при средна пазарна месечна цена от 500 лева.

Поради отхвърляне на претенциите за нищожност на договора, то възражението за прихващане не следва да се обсъжда.

С оглед съвпадане на крайните изводи на настоящата инстанция с решението на Троянския районен съд, последното следва да бъде потвърдено.

С оглед изхода на делото и на основание чл.78, ал.3 ГПК ищецът дължи плащане на разноски на ответника за въззивната инстанция, но такива не се присъждат поради липса на доказателства за сторени такива.

Воден от гореизложените мотиви, Ловешкият окръжен съд

РЕШИ:

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 260028 от 26.02.2021 година, постановено по гр.дело № 356 по описа за 2019 година на Троянския районен съд.

Решението не подлежи на касационно обжалване, на основание чл.280,ал.3,т.1,предл.2 от ГПК.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____