

РЕШЕНИЕ

№ 4658

гр. София, 13.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, 33 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и първи април през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ

при участието на секретаря КАМЕЛИЯ АНЧ. КОСТАДИНОВА
като разглежда докладваното от ПЛАМЕН ИВ. ШУМКОВ Гражданско дело № 20211110161576 по описа за 2021 година

Предявени са за разглеждане два обективно кумулативно съединени иска с правно основание по: 1/ чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД вр. с чл. 232, ал. 2, предл. 1 ЗЗД вр. чл. 14 ЗОП за сумата от общо 1055,46 лева /879,51 лева без ДДС и сумата от 175,95 лева ДДС/ - неплатени наемни вноски за периода 01.01.2019 г. до 30.11.2020 г., ведно със законната лихва върху сумата, считано от 14.4.2021 г. до изплащане на вземането и 2/ чл. 422, ал. 1 ГПК вр. чл. 92 ЗЗД за сумата от 1931,15 лв., представляваща неустойка за забава за периода 26.01.2019 г. до 11.03.2021 г., ведно със законна лихва от 14.04.2021 г. до изплащане на вземането.

Ищецът О Де подал заявление за издаване на заповед за изпълнение на парично задължение срещу Политическа партия „З н за следните суми: сумата от 879,51 лв., представляваща неплатени вноски за наем на имот за периода 01.01.2019 г. до 30.11.2020 г., сумата от 175,95 лв., представляваща дължим ДДС за периода 01.01.2019 г. до 30.11.2020 г., ведно със законна лихва от 14.4.2021 г. до изплащане на вземането, сумата от 1931,15 лв., представляваща неустойка за периода 26.01.2019 г. до 11.03.2021 г., ведно със законна лихва от 14.04.2021 г. до изплащане на вземането и разноски по делото, а именно: 59,73 лв. държавна такса и 50 лв. възнаграждение на юрисконсулт.

Срещу заповедта за изпълнение е постъпило възражение от длъжника по чл. 414 ГПК. След указание до заявителя, последният е предявил установителни иски за вземането, предмет на издадената заповед за изпълнение.

Ищецът, в качеството му на наемодател, твърди, че на 13.01.2015 г. с ответника, в качеството му на наемател, бил сключен договор за наем за следния недвижим имот – частна общинска собственост: стая № 3 на II етаж от сграда на ул. „Независимост“ № 7а, ет. 2, гр. Добрич. Уговорената наемна месечна цена била в размер на 35,65 лв. и 20% ДДС, като сумата е била дължима до 25-то число на текущия месец. Имотът е бил ползван от сключването на договора до 30.11.2020 г. Твърди се, че по време на

действие на договора и на основание раздел II, т. 2 месечната наемна цена е била актуализирана два пъти със заповед на кмета на общината – считано от 01.01.2019 г. е увеличена на 37,68 лв., а от 01.01.2020 г. е увеличена на 38,85 лв. Посочва, че договорът е прекратен по взаимно съгласие на 30.11.2020 г. и на 01.12.2020 г. с двустранен приемо-предавателен протокол имотът е предаден от наемателя. Навежда твърдения, че наемателят не е плащал наемна цена за посочения период, като освен нея, заради забавата дължи и уговорената в договора неустойка. Поради тези и останалите подробно изложени в исковата молба съображения, моли съда да признае за установено, че ответникът му дължи сумите по издадената заповед за изпълнение по ч. гр. дело № № 21084/2021 г. на СРС. С допълнително ангажирано становище от 18.02.2022 г. навежда твърдения за приложение на разпоредбата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД, съгласно която договорът за наем следва да се счита за продължен за неопределен срок поради липса на противопоставяне от страна на наемодателя след 19.04.2017 г. Претендира разноски.

В срочно подаден отговор, ответникът оспорва предявения иск като неоснователен и иска да бъде напълно отхвърлен. Сочи, че съгласно клаузите на чл. II, т.6 от договора за наем наемното отношение се прекратява със започване на работата на следващото Народно събрание, което в случая е на 19.04.2017 г. Твърди, че имотът не е ползван след 19.04.2017 г., поради което и не се дължат претендираните суми, тъй като се отнасят за период извън договорения срок на действие на договора. Посочва, че доколкото задължението за предаване на наетата вещ на наемодателя е търσιμο, а не носимо, не се намира в забава относно задължението си да предаде наетата вещ. Оспорва също така претендираната неустойка с твърденията, че последната е начислена, след като договорът е бил развален и за този период мораторна неустойка не се дължи. Оспорва претендираната неустойка и като нищожна поради противоречие с добрите нрави, като прекомерна и като уговорена извън присъщите ѝ обезпечителна, обезщетителна и санкционна функция. Релевира възражение за давност с твърдение, че договорът за наем е прекратен на 19.04.2017 г. по право и погасителната давност за всички вземания по договора е настъпила на 19.04.2020 г., а заявлението по чл. 410 ГПК е подадено на 15.04.2021 г., поради което твърди претендираните вземания да са погасени по давност в пълен размер. Счита, че в случая е неприложима разпоредбата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД. Претендира разноски.

Съдът, като съобрази доводите на страните и обсъди събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, намира за установено от **фактическа и правна страна** следното:

По иска с правно основание по чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД вр. чл. 232, ал.2, предл.1 ЗЗД вр. чл. 14 ЗОП:

За основателността на иска в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване правопораждащите факти, от които черпи изгодни за себе си последици, а именно: възникването на облигационно отношение между страните по силата на валиден договор за наем, по силата на който ищецът е предал на ответника държането на процесния имот, изпълнил е задълженията си по договора и за ответника е възникнало задължението за заплащане на уговорената наемна цена с включен ДДС.

При доказване на горното, в тежест на ответника е да докаже погасяване на задължението или другите си възражения срещу иска (разваляне или прекратяване на договора).

Приет по делото е договор за наем № ИА3-15-15/13.01.2015 г. за отдаване под наем на стая № 3 на II етаж от сграда по ул. „Н № с площ от 24.25 кв.м. - общинска собственост. По силата на този договор Община град Добрич /в качеството на наемодател/ е предоставил на По я „З“ /в качеството на наемател/ за временно и

възмездно ползване общински имот. Наемателят се е задължил да заплаща ежемесечен наем в размер на сумата от 36,65 месечно и 20 % ДДС върху нея, дължима до 25-то число на текущия месец, като е посочено, че същата се актуализира ежегодно, съобразно инфлационния индекс на страната. Уговорено е и заплащането на неустойка за забава на плащането на наемната цена в размер на 0,5 % за всеки просрочен ден. Договорът е сключен за срок от 01.01.2015 г. до началото на мандата на следващото Народно събрание /Раздел II, т. 6/. Между страните е отделен като безспорен фактът на сключения договор.

Доколкото имотът, предмет на процесния договор е със статут на частна общинска собственост, което се установява от приетия по делото акт № 2437/01.04.2004 г. за частна общинска собственост, то правилата за сключване на договори с такива имоти, уредени в Закона за общинската собственост /ЗОС/, са специални по отношение на правилата на ЗЗД.

Съгласно разпоредбата на чл. 14, ал. 1 ЗОП, в редакцията ѝ към момента на сключване на процесния договор, свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Съгласно ал. 4 на посочената разпоредба, отдаването под наем на имоти по ал. 1 за нуждите на общинските ръководства на политическите партии, отговарящи на условията, предвидени в Закона за политическите партии, се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Видно от чл. 23, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета О с на гр. Д въз основа на законовата делегация на чл. 8, ал. 2 ЗОП, с решение на Общински съвет, без търг или конкурс, се отдават под наем помещения - частна общинска собственост, за осъществяване на дейността на политическите партии, по смисъла на чл. 31 ЗПП. Съгласно ал. 4, въз основа на решението по ал. 1, кметът на общината сключва договор за наем със срок до началото на мандата на следващото Народно събрание /л. 65 от делото/.

В случая е спазен редът за сключване на договор за наем с ответника. От приетия по делото протокол № 39 от заседание на Общинския съвет на гр. Добрич, проведено на 25.11.2014 г., се установява, че е взето решение за разпределение на имоти – частна общинска собственост между политическите партии, като за ответника е отреден процесният имот. Възложено е на кмета на Община гр. Добрич осъществяването на последващите действия във връзка изпълнението на взетите решения, с оглед на което е сключен процесният договор за наем.

От приетите по делото справки от архива на Народното събрание се установява, че договорът за наем от 13.01.2015 г. е сключен по времето на мандата на 43 НС, действало в периода от 27.10.2014 г. до 26.01.2017 г. Посочи се, че договорът е сключен за срок до началото на мандата на следващото Народно събрание, което съответства и на нормативната уредба. Мандатът на следващото - 44 НС, е продължил в периода от 19.04.2017 г. до 26.03.2021 г., от което може да се направи извод, че уговореният в договора срок на наемно правоотношение е изтекъл на 18.04.2017 г. вкл. – деня, преди да бъде конституирано 44 НС.

По делото не се твърди и не са представени доказателства за сключен нов договор за наем между страните, респ. за споразумение/анекс за продължаване действието на сключения договор.

Основният спорен между страните въпрос е свързан с това дали след изтичането на уговорения срок договорът е прекратен, както твърди ответникът, или следва да се приложи разпоредбата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД, съгласно която, ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставяне

на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок, каквото е твърдението на ищеца.

По така поставения въпрос, съдът намира следното:

Според чл. 14, ал. 3 ЗОП, срокът за отдаване под наем на имотите по ал. 1 /нежилищни имоти – частна общинска собственост/ се определя от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2 и не може да бъде по-дълъг от 10 години.

Специалният ред за сключване на договори за наем на общински жилищни имоти изключва приложението на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД, доколкото чл. 14, ал. 3 от ЗОС не допуска сключване на безсрочни договори за наем на общински нежилищни имоти. Въведеният от законодателя специален режим за отдаване под наем на нежилищни имоти – частна общинска собственост на политически партии: след взето решение от Общинския съвет, сключен договор за наем с кмета на общината и за определен в закона срок изключва приложението на общото правило на чл. 236, ал. 1 ЗЗД, позволяващо след изтичането на договорения конкретен срок на действие на наемния договор, при непротивопоставяне от наемодателя на продължаване от страна на наемателя ползване на вещта, договорът да се счита за трансформиран в безсрочен. Обратният отговор би довел до възможността всичките ограничения в специалната уредба за отдаване под наем на имоти - частна общинска собственост, да се заобикалят след изтичането на предвидения в тях срок на действие чрез превръщането им в такива за неопределен срок в хипотезата на чл. 236, ал. 1 ГПК. Това е и отговорът, даден при поставения касационен въпрос: Може ли договор за наем на общински нежилищен имот, след изтичане на срока и при липса на противопоставяне от наемодателя, да се трансформира в безсрочен, при императивния характер на нормата на чл. 14 от ЗОС, възприет от ВКС, постановена по реда на чл. 290 ГПК /така напр. *Решение № 97 от 7.07.2017 г. на ВКС по т.д. № 1108/2016 г., II т.о., ТК*; *Решение № 172 от 16.12.2015 г. на ВКС по т.д. № 3065/2014 г., II т.о., ТК и др./*. В този смисъл е напр. и *Решение № 260911 от 6.10.2020 г. на СГС по в. гр. д. № 416/2020 г.*

Ето защо, с изтичането на срока на договора, последният е прекратил действието си, без да се е трансформирал в безсрочен такъв. Правоотношението между страните следва да се счита за прекратено, считано от 19.04.2017 г., като обстоятелството дали използването на вещта е продължило след този срок, дали е било със знанието и без противопоставянето на наемодателя, е ирелевантно. Това е така, тъй като възможността в този случай договорът за наем да се счита продължен за неопределен срок /чл. 236, ал. 1 от ЗЗД/ е неприложима с оглед статута на имота, предмет на договора за наем и специалната уредба във връзка със сключването и продължителността на действие на договора.

При достигнат от съда извод за прекратяване действието на договора, считано от 19.04.2017 г. /преди процесния период/, поради което не е необходимо да бъдат обсъждани събраните по делото доказателства, свързани с ползването на имота /писмени и гласни/, а така също и изчисленият от съдебно-счетоводната експертиза дължим размер на наем. Тези факти биха били относими при заявена претенция за обезщетение за ползване на имота без основание и спорът би бил на плоскостта на чл. 59 ЗЗД. Предявен в производството обаче е единствено иск на договорно основание, който се явява неоснователен поради липса на облигационно правоотношение между страните в процесния период.

По изложените съображения се налага извод, че предявената искова претенция за реално изпълнение на договорно задължение за заплащане на наемна цена за периода от 01.01.2019 г. до 30.11.2020 г. е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

По иска по чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. 92 ЗЗД:

За основателността на иска в тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване правопораждащите факти, от които черпи изгодни за себе си последици, а именно: 1. че между страните е бил сключен валиден договор за наем за процесния имот; 2. наличие на неустойчно съглашение за ангажиране отговорността на ответника при забава в плащането на наемната цена; 3. настъпване на предпоставките за ангажиране отговорността на ответника, както и 4. конкретния размер на неустойното вземане.

Съдът достигна до извод за липса на наемно правоотношение между страните в процесния период, поради което неоснователна се явява и акцесорната претенция за заплащане на неустойка за забава за заплащане на наемната цена. Искът следва да бъде отхвърлен като неоснователен.

По разноските:

При този изход на спора право за присъждане на разноски възниква за ответника. На осн. чл. 78, ал. 3 ГПК ищецът следва да бъде осъден да заплати на ответника сумата от 528,00 лева, представляваща заплатено адвокатско възнаграждение. Направеното от ищеца възражение за прекомерност е неоснователно. Претендираното адвокатско възнаграждение не надвишава определеното в Наредба № 1/2004 г. на Висшия адвокатски съвет минимално възнаграждение по всеки от исквете.

Така мотивиран и на осн. чл. 235 ГПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявените от ОД, БУЛСТАТ против П п „З н, с адрес: гр. София, бул. „искове с правно основание по чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. 79, ал. 1, пр. 1 ЗЗД вр. чл. 232, ал.2, предл.1 ЗЗД вр. чл. 14 ЗОП за признаване на установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сумата от 1055,46 лева /879,51 лева без ДДС и сумата от 175,95 лева ДДС/, представляваща задължение за заплащане на наемна цена по договор за наем № ИАЗ-15-15/13.01.2015 г. за периода от 01.01.2019 г. до 30.11.2020 г., както и иск по чл. 422, ал. 1 ГПК вр. с чл. 92 ЗЗД за признаване на установено по отношение на ответника, че дължи на ищеца сумата от 1931,15 лева, представляваща неустойка за забава в плащането на наемна цена по договор за наем № ИАЗ-15-15/13.01.2015 г. за периода от 26.01.2019 г. до 11.03.2021 г., за които суми е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК от 22.04.2021 г. по ч. гр. дело № 21084/2021 г. по описа на СРС, 33 състав.

ОСЪЖДА на осн. чл. 78, ал. 3 О Д, БУЛСТАТ да заплати на Политическа партия „З н с“, БУЛСТАТ сумата от **528,00 лева** разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Софийски градски съд в двуседмичен срок от връчване на препис на страните.

Съдия при Софийски районен съд: _____