

# РЕШЕНИЕ

№ 706

гр. Бургас, 09.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – БУРГАС, XXXVI ГРАЖДАНСКИ СЪСТАВ,** в  
публично заседание на двадесет и шести март през две хиляди двадесет и  
четвърта година в следния състав:

Председател: ДАРИНА К. ЙОРДАНОВА

при участието на секретаря ЖАСМИНА Н. СЛАВОВА  
като разглежда докладваното от ДАРИНА К. ЙОРДАНОВА Гражданско дело  
№ 20232120107617 по описа за 2023 година

Производството е по реда на чл. 310, т. 2 ГПК и е образувано по искова молба  
подадена от ДЪРЖАВЕН КУКЛЕН ТЕАТЪР – гр. Б., със седалище ....., с  
БУЛСТАТ ....., представляван от Х. С. А.-А. в качеството ѝ на Директор, чрез адв.  
Х. Х. от БАК, срещу "КАЛЕО 2015" ЕООД с ЕИК ....., със седалище и адрес на  
управление ....., представлявано от Н.Д.А., с която се иска осъждане на  
ответника да освободи и предаде на ищеца наетия недвижим имот по договор за наем №  
37/17.09.2019 г., а именно: 131.90/2393 кв.м.ид.части, представляващи обособен обект“Кафе-  
клуб” на втори етаж от обект с идентификатор ..... - сградата на ..... гр.  
Б. на адрес .....

В исковата молба се твърди, че между страните е бил сключен договор за наем №  
37/17.09.2019 г., за срок от десет години, за месечен наем от 2200 лева, за следните обекти:  
206.90/2393 кв.м.ид.части, представляващи обособени обекти – “Детски кът за игри” и  
“Кафе-клуб” на първи и втори етаж от обект с идентификатор ..... в сградата на  
..... гр. Б. на адрес ..... С анекс към договора е била променена  
отдаваната под наем площ, като обект на договора останали 131.90/2393 кв.м.ид.части,  
представляващи обособен обект“Кафе-клуб” на втори етаж от сградата на ..... –  
Б., а наемната цена е била намалена на 1100лв. на месец. Ищецът твърди, че наемателят не  
изпълнявал задължението си за плащане на наемната цена като системно изпадал в забава, а  
за периода м. октомври и м.ноември 023 г. са останали неплатени наемни вноски в  
уговорения срок до десето число на месеца, за който се отнасят. Затова, на основание чл.33,  
б. “в” от договора същият е бил прекратен едностранно от наемодателя, за което до  
дружеството е била изпратена покана, върната като непотърсена. Твърди се, че ответникът  
отказва да предаде наетия обект, затова се иска осъждане на дружеството. Ангажирани са  
писмени доказателства.

В предоставения срок по чл. 131 ГПК от ответника е депозиран писмен отговор, с който искът се оспорва като неоснователен. Сочи се, че договорът между страните не е прекратен, както и че не са налице посочените в исковата молба основания за това, тъй като наемателят е изпълнявал задължението си за плащане на наемната цена. Излагат се съображения за промяна в собствеността и представителството на дружеството ответник и възникнали в тази връзка спорове от личен характер с представителя на наемодателя. Посочва се, че поради несвоевременно предоставяне на информация за заплащане на консумативите и представяне на ежемесечна фактура съгласно чл. 17 от договора, от страна на наемателя е било допусната забавя в плащането на наемната цена. Твърди се, че няма неизпълнение на задълженията по договора и дължимите наемни вноски са платени. Затова се иска отхвърляне на иска. Ангажирани са писмени доказателства. Направено е искане за допускане до разпит на двама свидетели.

Предявеният иск е с правно основание чл. 233, ал. 1 ЗЗД – за освобождаване на наетия имот.

**Съдът, като взе предвид исканията и доводите на страните, събраните по делото доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:**

Видно от представения по делото договор за наем № 037/17.09.2019 г. ищецът, като наемодател е предоставил за временно и възмездно ползване на ответника недвижим имот от 206.90/2393 кв.м.ид.части, представляващи обособени обекти – “Детски кът за игри” и “Кафе-клуб” на първи и втори етаж от обект с идентификатор ..... в сградата на ..... гр. Б. на адрес ....., срещу месечна наемна цена от 2200 лв., платима до десето число на текущия месец по банков път. Съгласно чл. 2 договорът е сключен за срок от десет години. Наемодателят се е задължил да издава на наемателя фактура за получената наемна цена (чл.12).

Съгласно чл. 33 договорът се прекратява: а/ с изтичането на срока му; б/ по взаимно съгласие на страните; в/ при неплащане на две месечни наемни вноски – от страна на наемодателя с 30-дневно писмено предизвестие, отправено до наемателя.

С анекс № 002/06.01.2022 г., към договора за наем страните са изменили предмета на договора, като са уговорили отдаването под наем на по-малка площ, а именно: 131.90/2393 кв.м.ид.части, представляващи обособен обект “Кафе-клуб” на втори етаж от обект с идентификатор ..... - сградата на ..... гр. Б. на адрес ..... С анекса е изменен и размера на наемната цена, като чл. 5 е придобил следното съдържание: “Наемателят заплаща на наемодателя месечен наем в размер на 1100 лв., платими до десето число на текущия месец по банковата сметка на ..... - Б.”, с посочен IBAN. Останалите клаузи на договора са останали непроменени.

По делото е представен плик и обратна разписка, от които се установява изпращането до адреса на ответното дружество на уведомление от 15.11.2023г. за прекратяване на договора за наем, на основание чл. 33, б. в от договора - с 30-дневно предизвестие, поради неплащане на две наемни вноски, а именно за м. октомври 2023г. и за м.ноември 2023г. От отбелязването направено върху плика и обратната разписа е видно, че същите не са връчени на адресата, като пратката е непотърсена.

От неоспорените по делото писмени доказателства за извършени плащания от ответника се установява, че наемът за м. септември 2023г. е платен на 25.10.2023 г., наемът за м. октомври 2023 г. е платен на 20.11.2023г., а наемът за м. ноември 2023г. е платен на 18.12.2023г.

Видно от отбелязването исковата молба е била депозирана на 15.12.2023г., като е връчена, ведно с приложенията към нея на ответника на 15.01.2024г.

**При тези факти и като съобрази разпоредбите на закона, съдът достигна до следните правни изводи:**

Безспорно между страните е съществуването на облигационно правоотношение по процесния договор за наем, както и че имотът продължава да се държи от ответното дружество. Спорният по делото въпрос е дали договорът за наем е надлежно прекратен. В тази връзка съдът съобрази разпоредбата на чл. 9 ЗЗД, според която съдържанието на договора се определя свободно от страните, доколкото не противоречи на повелителните норми на закона или добрите нрави. Прекратяването на двустранни договори се извършва по взаимно съгласие на страните, на основанията, установени в закона или тези, предвидени в договора при условие, че последните не противоречат на чл.9 ЗЗД. Преценката за настъпване на основанията, на което е прекратен договора се прави във всеки отделен случай въз основа на доказване на наведените обстоятелства, от осъществяването на които се твърди, че са настъпили правните последици на прекратяване на договора. В случая по делото е установено, че наемните вноски за м. октомври и м. ноември 2023 г. са били заплатени със закъснение, доколкото падежът на задължението по чл. 5 от договора е десето число на текущия месец, а те са платени съответно на 20.11.2023г. и 18.12.2023г., т.е. със забава от около 40 дни за всяка от двете наемни вноски. По принцип забавеното изпълнение, като една от формите на длъжниковото неизпълнение, само по себе си е достатъчно за възникване правото на кредитора на едностранно разваляне на сключения договор. Системното закъснение в изплащането на наемната цена като неправомерно поведение на наемателя е изрично санкционирано от страните в договора съгласно чл.7, където е уговорено, че при забава на плащането на месечната наемна цена с повече от 30 дни същата се дължи със законна лихва, считано от тридесетия ден от падежа до окончателното ѝ изплащане. Това би било основание за разваляне на договора по смисъла на чл. 87 ЗЗД. В договора обаче не е предвидена забавата в плащанията като основание за прекратяване на наемното правоотношение. Такова основание е единствено неплащането на две наемни вноски, съгласно чл. 33, б. в от договора, което следва да е налице към датата на прекратяването. Тази договорна клауза предоставя само правото на наемодателя да прекрати договора поради виновно неизпълнение на задължението на наемателя, като от наемодателя зависи дали ще упражни това право и кога ще го упражни. Действително към датата на изпращане на уведомление за прекратяване – 15.11.2023г. от страна на наемателя не са били платени двете наемни вноски за м. октомври и м. ноември 2023г. По делото обаче е доказано, че уведомлението не е връчено на адресата, с оглед отбелязването на пратката като непотърсена. Следователно изявлението за прекратяване не е достигнало до наемателя, който междувременно е платил задълженията, макар и със забава. Липсата на връчено уведомление за прекратяване преди подаване на исковата молба в случая не може да бъде санирано със самото предявяване на иска. В тази връзка не може да бъде споделено твърдението, че договорът е надлежно прекратен с подаване на исковата молба или връчване на уведомлението, като приложение към нея. Това е така, защото исковата молба е връчена на ответника на 15.01.2023г. и към този момент задълженията за плащане на наемните вноски е вече изпълнено, респ. не са налице основанията посочени в чл. 33, б. в от договора. Дори и да се приеме, че исковата молба депозирана на 15.12.2023г. има характер на предизвестие, то следва да се уточни, че към този момент вноската за м.октомври вече е била платена, а тази за м. ноември е платена на 18.12.2023 г., т.е. в уговорения между страните тридесетдневен срок на предизвестие по чл. 33, б. в от договора.

По изложените съображения съдът приема, че ищецът не е упражнил надлежно правото си да прекрати договора на посоченото от него основание, като неплащането на задължението не може да бъде приравнено на последиците от забава в изпълнението.

Затова предявеният иск се явява неоснователен и недоказан, поради което следва да бъде отхвърлен.

Предвид изхода на делото и с оглед заявеното искане, на основание чл. 78, ал. 3 ГПК следва в тежест на ищеца да бъде възложено заплащането на направените от ответника разноски от общо 1000лв. - адвокатско възнаграждение.

Мотивиран от горното и на основание чл. 235 ГПК, Бургаски районен съд

## **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** иска на ДЪРЖАВЕН КУКЛЕН ТЕАТЪР – гр. Б., със седалище ....., с БУЛСТАТ ....., представляван от Х. С. А.-А. в качеството ѝ на Директор, чрез адв. Х. Х. от БАК, срещу "КАЛЕО 2015" ЕООД с ЕИК ....., със седалище и адрес на управление ....., представлявано от Н.Д.А., с която се иска осъждане на ответника да освободи и предаде на ищеца наетия недвижим имот по договор за наем № 37/17.09.2019 г., а именно: 131.90/2393 кв.м.ид.части, представляващи обособен обект“Кафе-клуб” на втори етаж от обект с идентификатор ..... - сградата на ..... гр. Б. на адрес .....

**ОСЪЖДА** ДЪРЖАВЕН КУКЛЕН ТЕАТЪР – гр. Б., със седалище ....., с БУЛСТАТ ....., представляван от Х. С. А.-А. в качеството ѝ на Директор, чрез адв. Х. Х. от БАК, да заплати на "КАЛЕО 2015" ЕООД с ЕИК ....., със седалище и адрес на управление ....., представлявано от Н.Д.А., сумата от 1000 лв. (хиляда лева), представляваща направените по делото разноски.

Решението подлежи на въззивно обжалване пред Бургаски окръжен съд в двуседмичен срок от днес 09.04.2024 г., за което страните са уведомени в съдебно заседание от 26.03.2024 г.

**Съдия при Районен съд – Бургас:** \_\_\_\_\_