

# РЕШЕНИЕ

№ 1483

гр. Варна, 04.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 12 СЪСТАВ**, в публично заседание на седми април през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Десислава Йорданова

при участието на секретаря Станислава Ст. Стоянова  
като разглежда докладваното от Десислава Йорданова Гражданско дело № 20223110107387 по описа за 2022 година

Производството е образувано по предявени от К. Н. К., ЕГН: \*\*\*\*\* срещу \*\*\* осъдителни иски с правно основание чл.233, ал.1, изр.1 ЗЗД и чл.92 ЗЗД за осъждане на ответника

- да опразни и предаде държането на ползвания от него на основание договор за наем от 03.07.2018 г. недвижим имот находящ се в \*\*\* с площ от 60кв.м. на ищцата – негов собственик,

- да заплати на ответника сумата от 2520 лв.- представляваща неустойка по чл.7.1. от договор за наем от 03.07.2018 г. между страните, размер представляващ трикратния размер на наемната цена за периода от 06.04.2022 г.-07.06.2022 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 08.06.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

Ищецът твърди, че с договор за наем от 03.07.2018 г. отдала посочения имот на ответника срещу наемна цена от 420 лв., платима до пето число на текущия месец. Поддържа се, че ответникът ползвал имота повече от 3 години без да плаща наемната цена на уговорената дата. Уточнява се, че съгласно чл.3.4 от договора последният се прекратява автоматично, преди изтичане на срока му, в случай се наемателят забави плащането на наемната цена с повече от 15 дни. С покана изпратена чрез телепоща от 28.03.2022 г. на посочения в договора адрес на ответника / \*\*\*/ ищцата уведомила ответника, че прекратява договора, поради неплащане на наемната цена, предоставила на ответника едномесечен срок да освободи имота и да заплати дължимите й суми, но този момент не било изпълнено. По отношение на иска за неустойка се излага, че съгласно чл.7.1 от договора за наем било уговорено, че ако наемателя не изпълни задължението за връщане на имота след прекратяване на договора, дължи неустойка в трикратния размер на наема за два месеца- 06.04.2022 г.-07.06.2022 г., а именно 2520 лв. В уточнителна молба от 15.08.2022 г. се сочи, че договорът е прекратен на 28.03.2022 г. Иска се уважаване на предявените иски.

В срока по чл. 131, ал. 1 ГПК ответникът е депозирал отговор на исковата молба, с който поддържа, че предявените иски са неоснователни. Оспорва се, че наемния договор е прекратен на 28.03.2022 г., тъй като изпратената чрез телепоща покана не е била получена от ответното дружество, доколкото по делото е приложена разписка, в която е отбелязано, че пратката е непотърсена. Излага се, че не била налице промяна в адреса на ответното дружество, поради което не е налице хипотезата на чл.7.5 от договора, при която при смяна

на адрес на страна, кореспонденцията ще се приема за валидно връчена на адреса, посочен в договора. Поддържа се, че не е налице основание за присъждане на неустойка, тъй като не е налице прекратяване на договора. Иска се отхвърляне на предявените искове.

**Варненският районен съд, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните съгласно чл. 235, ал. 2 ГПК, намира следното:**

**От фактическа страна:**

Видно от договор за покупка на недвижим имот, обективиран в нотариален акт \*\*\* ищцата е придобила собственост върху процесния имот.

С доклада по делото е отделено за безспорно, че между страните е сключен договор за наем от 03.07.2018 г. за недвижим имот находящ се в \*\*\* с площ от 60кв.м. С договора ответното дружество като наемател е поело задължение за заплаща наемна месечна цена от 420лв. до пето число на същия месец, а ако този ден е неработен в първия работен ден след тази дата. Предвидено е договора да влезе в сила от момента на подписването му, да е със срок от една година, а ако след изтичане на срок ползването на имота продължи със знанието и без противопоставянето на наемодателя, договорът да се счита продължен при същите условия. В чл.3.4 е уговорено, че договорът се прекратява автоматично, преди изтичане на срока му в случай, че наемателят забави плащането на дължимата наемна вноска повече от 15 дни от дата на падежа, а в чл.3.5 че наемодателят има право да прекрати едностранно договора с едномесечно писмено предизвестие, което право може да упражни след изтичане на 6 месеца от влизане в сила на договора. В чл. 7.1. е предвидено, ако наемателят не изпълни задължението си за връщане на имота след прекратяване на договора, същият да дължи неустойка на наемодателя в размер на утроената наемна цена за всеки месец след прекратяването. Като адрес за кореспонденция на ответника е посочен: гр. Варна, ул. „Александър Малинов“ 23.

С исковата молба е представена телепоща изх. номер 42 от 28.03.2022 със заверка на съдържанието, изпратено от ищеца и адресирана до ответника на адрес гр. \*\*\*, в която се сочи, че поради системно забавено плащане на наемната цена, ищцата е предупреждавала ответника, че желае прекратяване на договора; уведомява дружеството, че прекратява договора и иска освобождаване на имота в едномесечен срок от получаване на поканата. Телепощата е изпратена с обратна разписка, в която е посочено, че е оставено известие на адреса на 28.03.2022 г. / в долния десен ъгъл/, както и че пратката е непотърсена.

От ищеца е представена нотариална покана от 27.04.2022 г. до ответника, с която ищецът го уведомява, че поради забава в плащанията на наема прекратява договора за наем и иска освобождаване на имота в едномесечен срок от получаване на поканата, което е връчена на ответника по реда на чл.50, ал.4 ГПК вр чл.47, ал.1, и ал.2 на 13.05.2022 г. след посещение на адреса по седалище на ответника – г\*\*\*

Ищецът е представил извлечение от банковата си сметка за периода 01.01.2022 г.-31.01.2022 г. видно от която на 26.01.2022 г. е получил сумата от 800 лв. от ответника с основание „по договор за наем“; за периода 01.02.2022 г.-28.02.2022 г., видно от което от ответника не е постъпвало плащане; за периода от 01.03.2022 г.-31.01.2022 г., видно от което от ответника не е постъпвала сума; за периода 01.04.2022г.-30.04.2022 г., видно от което от ответника на 11.04.2022 г. е постъпила сума от 800 лв. с основание „по договор за наем за м.март и м. април“; за периода 01.05.2022 г.-31.05.2022 г., видно от която ответникът е превел 400 лв. с основание „ по договор за наем“ на 23.05.2022 г.

**От правна страна:**

**1.Предявен е иск по чл. 233, ал.1, изр.1 ЗЗД**

С доклада по делото съдът е указал, на ищеца, че е необходимо ищецът да докаже наличието на следните предпоставки: 1. между страните да е сключен договор, който да не е прекратен на друго основание; 2. да има неизпълнение на задължение на насрещната страна по договора – пълно неизпълнение, забавено, лошо, несъответно на уговореното или частично неизпълнение; 3. неизпълнената част от договора да е значителна и 4 неизпълнението да е виновно, т. е. да се дължи на причина, за която длъжникът отговаря / вината се предполага в гражданското право/. В тежест на ответника е да докаже, че е 1. изпълнявал точно / на време и изцяло/ задължението за заплащане на наемната цена; е 2. върнал процесния имот на ищеца, за които две обстоятелства е указано на ответника, че не сочи доказателства.

По делото се установява, чрез представените от ищеца писмени доказателства –

извлечения от банковата й сметка, които не са оспорени от ответника, че последният е забавял заплащането на наемната цена, като не е изпълнявал задължението си в предвидения в договора срок- до пето число на текущия месец или в първия работен след него ден, както и че не е изпълнявал задължението за заплащане на наем ежемесечно. От извлечението се установява, че през месеците януари и април 2022 г. ответникът е заплатил по 800 лв., като при първото плащане само е посочено, че се плаща по договора, без да е посочено за кой месец, а при плащането през април е посочено, че се заплаща наемната цена за м.март и м. април 2022 г., т.е. плащането дължимо за м. март е направено едва на 11.04.2022г. Налице е плащане на наема за м.май 2022 г., извършено на 23.05.2022 г. – със 17 дни закъснение спрямо уговорката на страните. Съдът не споделя доводите на ответника в първото по делото заседание, че ищцата е приемала забавено то плащане и не може да основава правото си да развали договора въз основа на него, тъй като преценка на страната за която е възникнало едно право е да го упражни или не и кога. Следователно налице е виновното неизпълнение от страна на ответника да заплаща дължимия наем в уговорения в договора срок, което е довело до автоматично прекратяване на договора съгласно уговорката на чл.3.4. от договора, с оглед на което ответникът дължи да върне имота на ищеца, който не е негов собственик. За настъпването на това прекратяване страните са уговорили, то да настъпва автоматично, обусловено единствено от неизпълнение на задължението за заплащане на наемна цена от наемателя и без наемодателя да дължи предизвестие. С оглед на това наемодателят не е имал задължение да изпраща уведомление, че счита договора за прекратен на соченото основание.

Само за пълнота на изложеното и с оглед наведените от ищеца твърдения, че е изпратил уведомление, че е прекратил договор с телепоща от 28.03.2023 г. и нотариална покана от 17.04.2022 г., съдът следва да посочи, че конкретния случай в наемния договор е предвидено дори безвиновно основание за прекратяването му с едностранно предизвестие от страна на наемодателя – чл.3.5 от договора, което също е настъпило.

Следва да се отбележи и наличието на трайната съдебна практика е категорична, че при иск за предаване държането на нает имот, исковата молба би могла да се счита за предизвестие по чл. 238 ЗЗД, ако договорът е безсрочен или страните са уговорили трансформацията му в такъв / в конкретния случай е уговорена трансформация на договора в безсрочен// Решение № 158 от 14.12.2009 г. на ВКС по т. д. № 185/2009 г., I т. о., ТК, Решение № 171 от 11.12.2013 г. на ВКС по т. д. № 565/2012 г., I т. о., ТК/ Несъмнено в хода на настоящото производство е изтекъл едномесечния срок на предизвестие, ако се изчислява спрямо получаване на исковата молба от ответника. Такъв срок според настоящият състав е изтекъл и преди образуване на настоящото производство - от момента на получаването на нотариалната покана на ищцата – 13.05.2022 г., ответникът е бил уведомен за отказа на наемодателката от договора, като едномесечният срок по чл. 238 ГПК несъмнено е изтекъл. При изложеното без значение е дали отправената на 28.03.2022 г. телепоща е достигнала до ответника.

В обобщение - за ответника е възникнало задължението да върне наетата вещ – чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД. Това задължение не означава само опразване и/или изоставяне на вещта, а следва да се изрази в предаването и на наемодателя. Следователно връщането е двустранен акт на наемателя и наемодателя, който следва да се предприеме по инициатива на наемателя. По делото липсват доказателства, че ответникът е върнал на ищеца процесния имот, а доказателствената тежест за това е била негова.

Предявения иск по чл.233, ал.1, изр.1 ЗЗД следва да се уважи.

## **2.Предявен е иск по чл.92 ЗЗД**

В тежест на ищеца е да докаже при условията на пълно и главно доказване следното: че между него и ответника съществува валидно облигационно правоотношение по договор за наем от 03.07.2018 г., че в него е валидно договорено ответникът да плати неустойка на ищеца в претендирания размер, в случай на непредаване на имота след прекратяване на договора за наем, че договора за наем е прекратен и кога. Ответникът по следва да докаже, че бил изправна страна по договора или че е заплатил задължението.

По делото се установява, че между страните е сключен валиден договор за наем, в чл. 7.1. от който е предвидено че ако наемателят не изпълни задължението си за връщане на имота след прекратяване на договора, същият ще дължи неустойка на наемодателя в размер на утроената наемна цена за всеки месец след прекратяването.

Ищецът твърди, че договорът е прекратен на 28.03.2022 г. поради неизпълнение на задължението на ответника да заплаща наемната цена с оглед на което му е изпратил уведомление за прекратяване, като неустойка се дължи за периода от 06.04.2022 г.- 07.06.2022 г. / до датата на исковата молба/, изчислена трикратния размер на наемната месечна цена за два месеца / общо 6 месечни наема/.

С оглед конкретните уговорки на страните в наемния договор и наведените и доказани твърдения на ищеца, че ответникът не е изпълнявал точно във времево отношение задължението за заплащане на наемната цена, съдът намира, че е настъпило автоматично прекратяване на договора на основание по чл.3.4 от договора, като отправеното уведомление от 28.03.2022 г. няма значение за настъпилото прекратяване, доколкото с оглед автоматично настъпване на прекратяването, ищецът не е бил длъжен да изпраща уведомление.

В чл.3.4 от договора е уговорено договорът да се прекратява автоматично, преди изтичане на срока, в случай, че наемателят забави плащането на дължимата вноска повече от 15 дни от датата на падежа.

Налице задължителна съдебна практика /реш. № 1/24.07.12 по г. д. № 777/10, I ГО, реш. № 116/8.06.16 по г. д. № 5236/15, IV ГО и др. / по отношение тълкуването на договорите, съобразно която в съответствие с чл. 20 ЗЗД трябва да се търси действителната обща воля на страните, отделните уговорки да се тълкуват във връзка една с друга и всяка да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта му, обичаите в практиката и добросъвестността. Думите следва да се възприемат според общоприетото им книжовно значение и вложения от страните смисъл предвид действителната им воля. Тълкуването може да се осъществи не само въз основа на самия договор, но и с оглед обстоятелствата, изявленията и поведението на страните при сключването му, както и според обкръжаващите сключването на договора факти, други сделки между страните или с трети лица, когато от самия текст не може да се открие точната воля.

В наемния договор изрично е предвидено, че той се прекратява автоматично, без предизвестие, при забава с повече от 15 календарни дни на заплащане на дължимата наемна цена. Налице е ясно изразена воля прекратяването да настъпи автоматично, без необходимост от волеизявление/предизвестие от която и да е от страните, с простото настъпване на визирания в клаузата факт – неплащане на дължимата наемна цена повече от 15 календарни дни след падежа. В договора е предвидена и възможност за прекратяване на договора с предизвестие от всяка от страните, която не е обвързана с неизпълнение на задължение на насрещната страна. Хипотезата на чл.3.4 обаче визира облегчен ред за и бързина при разкъсването на облигационната връзка - с всички произтичащи от това последици, която е свързана с неизпълнение на задължението на наемателя. Предвид това и доколкото съдът изложи доводи, че по делото е доказано, че ответникът е забавял заплащането на наемната цена повече от 15 дни / поне за месеците март и май 2022 г./ съдът намира, че договорът се е прекратил автоматично още с неизпълнението на задължението за месец март - на 22 март 2022г., тъй като 15 дни от падежа / явяващ се 7 март, който е първия работен ден, доколкото 5 март е събота/ са изтекли без изпълнение.

Налице е основанието предвидено в договор за дължимост на неустойката.

Съдът намира, че уговорката за неустойка по чл.7.1. от договора за наем е действителна и не противоречи на добрите нрави / за което съдът следи служебно/. Уговорената неустойка, дължима при невръщане на имота от наемателя на наемодателя след прекратяване на договора е неустойка за забава. Неустойката за забава обезщетява вредите на кредитора за периода докато е налице състоянието на неизпълнение на задължението на длъжника. Времето, през което ще се начислява неустойката, е поставено изцяло на волята и на отговорността на неизправния длъжник. Непосочването в договора на краен срок, до който се дължи неустойката, не нарушава добрите нрави, а в определени случаи би могло в по-голяма степен да обезпечава точното изпълнение на задълженията по договора. Такава клауза за неустойка е в синхрон с общоприетото начало за добросъвестност в гражданските и търговските взаимоотношения поради обстоятелството, че продължителността на времето, за което ще се дължи неустойката е поставено изцяло в зависимост от неизпълнението на неизправната по договора страна Решение № 4 от 25.02.2009 г. на ВКС по т. д. № 395/2008 г., I т. о., ТК/.

Доколкото съдът достигна до извод, че договорът за наем е бил прекратен преди

претендиращия период по иска за неустойка, и уговорката за дължимост на такава с трикратен размер на наемната цена на месец е действителна, съдът намира, че се дължи неустойка трикратния размер на наемната цена от 420 лв. или 1260 лв. на месец, като претенцията е за два месеца, т.е. се дължи неустойка от 2520 лв., какъвто размер се претендира от ищеца. Иск за неустойка също следва изцяло да се уважи.

По разноските:

Съдът констатира, че не е определил правилно дължимата държавна такса по иска за връщане на имота съобразно приложението чл.69, т.5 ГПК и разясненията в т.20 от Тълкувателно решение № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК, в които е посочено, че по иска по чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД цената се определя от наема за една година по договора. Държавната такса е 4% от така определената цена на иска.

Цената на иска по чл.233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД в конкретния случай е 5040 лв., като държавната такса, която се дължи е 201,60 лв. По иска по чл.92 ЗЗД дължимата такса е 100,80 лв. или общо в производството 302,40 лв. Ищецът е заплатил 152,80 лв., с оглед на което остават дължими още 150,40 лв. Съгласно чл.77 ГПК ако страната остане задължена за разноски, съдът постановява определение за принудителното им събиране. За определяне на задълженото лице съдът не съобразява изхода на спора, а че изначално ищецът е лицето, което дължи държавна така. След заплащане на сумата от задължената страна, съдът следва с допълнително определение при молба на заинтересованата страна да разпредели и тези разноски между страните, съобразно изхода на спора с определение по чл. 248 ГПК.

Отделно от изложеното, с оглед изхода на спора, право на разноски има ищецът.

Ищецът е направил искане и е доказал заплащането на следните разноски: 152,80 лв.- държавна такса и 1400 лв. – адвокатско възнаграждение, заплащането на което се доказва от представен договор за правна защита и съдействие, в който е отразено, че сумата е изцяло заплатена в брой при подписването му, в който случай договорът има характер на разписка съгласно разрешенията на т.1 от Тълкувателно решение 6/2012 г./. Ответникът е направил възражение за прекомерност на възнаграждението, което съдът намира за неоснователно. Съобразно датата на сключване на договора за правна защита и съдействие се прилага Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения в последната ѝ редакция от 2022 г., влязла в сила на 08.11.2022 г. Съгласно наредбата минималния размер на адвокатското възнаграждение по иска чл.92 ЗЗД е 552,00 лв., а по иска по чл.233, ал.1, изр.1 ЗЗД – 808,00 лв., т.е. минималното възнаграждение по двата иска е 1360,00 лв. Тъй като претендираното възнаграждение е изключително близко до минимума / надвишава го с по-малко от 5%/, съдът не намира за необходимо да го намалява.

Ответникът следва да бъде осъден да заплати на ищеца сумата от 1552,80 лв. – съдебни разноски.

По изложените съображения съдът

## РЕШИ:

**ОСЪЖДА** \*\*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\*, на основание чл.233, ал.1, изр.1 ЗЗД, да опразни и предаде държането на ползвания от него на основание договор за наем от 03.07.2018 г. недвижим имот находящ се в \*\*\* с площ от 60кв.м. на ищцата К. Н. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, адрес: \*\*\*.

**ОСЪЖДА** \*\*, със седалище и адрес на управление гр. \*\*\* да заплати на К. Н. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, адрес: гр. \*\*\*, на основание чл.92 ЗЗД, сумата от **2520,00 лв.**- представляваща неустойка по чл.7.1. от договор за наем от 03.07.2018 г. между страните, размер представляващ трикратния размер на наемната цена за периода от 06.04.2022 г.- 07.06.2022 г., ведно със законната лихва от датата на подаване на исковата молба – 08.06.2022 г. до окончателното изплащане на сумата.

**ОСЪЖДА**, на основание чл.78, ал.1 ГПК, \*\*, със седалище и адрес на управление г\*\*\* да заплати на К. Н. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, адрес: гр. \*\*\* сумата от **1552,80 лв.** - разноски в производството

**ОСЪЖДА**, на основание чл.77 ГПК, К. Н. К., ЕГН: \*\*\*\*\*, адрес: гр. \*\*\* да заплати по сметка на Варненски районен съд сумата от 150,40 лв. – останала незаплатена

държавна такса в производството.

Решението подлежи на обжалване пред Окръжен съд – Варна в двуседмичен срок от връчване на препис от него на страните.

Препис от решението да се изпрати на страните.

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