

РЕШЕНИЕ

№ 3101

гр. Варна, 25.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

РАЙОНЕН СЪД – ВАРНА, 48 СЪСТАВ, в публично заседание на двадесети септември през две хиляди двадесет и трета година в следния състав:

Председател: Добрина П.

при участието на секретаря Антоанета М. Атанасова
като разгледа докладваното от Добрина П. Гражданско дело №
20233110108946 по описа за 2023 година

Предявен е иск от сдружение „КЛУБ НА СТОПАНСКИЯ ДЕЯТЕЛ“, вписано в регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенция по вписванията под ЕИК 103219025 срещу В. Х. А., ЕГН *****с правно основание чл. 233, ал. 1, изр. 1 ЗЗД да предаде на държането върху следния отдаден под наем с договор за наем от 22.08.2012г. прекратен с връчването на Нотариалната покана на 24.05.2023г., недвижим имот – представляващ помещение, находящо се на адрес: гр. В., с предназначение на помещението: офис за нотариална кантора, с площ на помещението 23,70 кв.м.

Ищецът твърди, че по силата на договор за наем, сключен на 22.08.2012 г., сдружение „Клуб на стопанския деятел“ е предоставил на В. Х. А. за временно и възмездно ползване едно помещение на клуба, находящо се на адрес: гр. В., с предназначение на помещението: офис за нотариална кантора, с площ на помещението 23,70 кв.м. Договорът е бил сключен за срок от 01.09.2012 г. до 31.12.2013 г. включително. С Анекс от 30.12.2013 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2014 г. С Анекс от 30.12.2014 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2015 г. С Анекс от 30.12.2015 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2016 г. С Анекс от 30.12.2016 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2017 г. С Анекс от 29.12.2017 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2018 г. С Анекс от 29.12.2018 г. срокът на договора за наем е продължен до 31.12.2019 г. След изтичането на срока по последния анекс ползването на наетия обект е продължило със знанието и без противопоставянето на наемодателя. Твърди се, че по този начин договорът за наем е станал безсрочен на основание чл.236 ал.1 от ЗЗД. На 09.03.2023 г. сдружение „Клуб на стопанския деятел“, отправя до В. Х. А. едномесечно писмено предизвестие за прекратяване на Договор за наем, сключен на 22.08.2012 г. Предизвестието е изпратено като нотариална покана, чрез нотариус Павлина Симеонова, с рег. №335, с район на действие ВРС, като самата покана е с рег. **, Том *, Акт **. Сочи, че нотариалната покана е връчена съгласно чл. 47 ал. 5 от ГПК на 24.04.2023 г., съгласно чл.47 ал.2 от ГПК. От тази дата е започвал да тече срока на предизвестието и същият е изтекъл на 24.05.2023 г. Така от

24.05.2023 г. договорът за наем от 22.08.2012 г. е прекратен, като помещението не е освободено. Моли да и бъдат присъдени сторените в производството съдебно-деловодни разноски.

В едномесечния срок за отговор ответникът изразява становище за неоснователност на предявения иск. Оспорва наличието на облигационно правоотношение между страните, оспорва ищеца да е собственик на процесния имот, оспорва договора да е прекратен. Претендира разноски.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът прие за установено от фактическа и правна страна следното:

По делото е представен договор за наем от 22.08.2012г. между Клуб на стопанския деятел-Варна, представляван от инж. К.Д.К. и В. Х. А. за наем на помещение от клуба, находящо се на ул.Д., а именно офис на нотариална кантора -23.70 кв.м., ет.1 за срок от 01.09.12г. до 31.12.2013г. с последващи анекси, последния от 29.12.2018г. договорът е продължен от 01.01.19г. до 31.12.2019г.

Видно от нотариален акт за собственост на недвижим имот №**, том **, рег. №**, дело ** г. на нотариус Жана Тикова, рег.№214 в регистър на НК Сдружение Клуб на стопанския деятел е признато за собственик на самостоятелен обект с идентификатор №*** по КККР на гр.В. с адм.адрес в гр.В..

По делото е представено решение по ф.д.№830/1989 г. на ВОС за вписване в Регистъра за юридически лица с нестопанска цел на Клуб на стопанския деятел на управител и представляващ К.Д.К.. С решение от 07.07.17г. на ВОС по делото е заличен като управител и представляващ К.К. и е вписан П.К..

Видно от представено по делото удостоверение за пререгистрация от 14.06.2018г. изд. от ВОС, на осн.чл.18 от ЗЮЛНЦ с решение №830/29.09.1989г. в Регистъра на юридически лица с нестопанска цел под №3, том 1, страница 12 по ф.д.№830/1989г. е вписано сдружение „Клуб на стопанския деятел.

С протокол от 03.09.2012г., неразделна част от договор за наем от 03.09.12г. В. Хр.А. е приела офис за нот.кантора-23.70 кв.м., ет.1, на ул.Д. - В..

Видно от разписка на И.Ф., пом.нотариус по заместване на нотариус Павлина Симеонова, с рег.№335 от 24.04.23г., на същата дата по реда на чл.47, ал.5 от ГПК на В. Х. А. по постоянен и настоящ адрес и е върчена нот.покана №**, том *, акт ****. от Общия регистър на нотариус Павлина Симеонова.

По делото са представени фактури издавани от Сдружение Клуб на стопанския деятел Фактура № 1000000009/04.03.2020г.; Фактура № 1000000123/01.03.2021г.; Фактура № 1000000187/01.10.2021г.; Фактура № 1000000214/04.01.2022г.; Фактура № 1000000259/01.06.2022г. и Фактура № 1000000322/03.01.2023г. с получател В. А., във връзка със заплащана наемна цена.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Съгласно чл. 233, ал. 1, пр. 1 ЗЗД наемателят е длъжен да върне наетата вещ.

Следователно за основателността на предявения иск следва да бъдат установени следните предпоставки: 1) наличието на сключен между страните наемен договор за процесния имот; 2) предаването на наетия имот в държане на ответника-наемател; 3) настъпилото прекратяване на наемния договор.

От представен по делото договор за наем от 22.08.2012г. и последващи анекси между Клуб на стопанския деятел-Варна и В. Х. А. за наем на помещение от клуба, находящо се на ул.Д. - В., а именно офис на нотариална кантора -23.70 кв.м., ет.*.

Неоснователно е възражението на ответната страна относно процесуалната правосубектност на ищеца сдружение Клуб на стопанския деятел-Варна, ЕИК 103219025

предвид извършената пререгистрация на 28.06.2018г., на осн.чл.18 от ЗЮЛНЦ. С решение №830/29.09.1989г. в Регистъра на юридически лица с нестопанска цел под №3, том 1, страница 12 по ф.д.№830/1989г. е вписано сдружение „Клуб на стопанския деятел“.

Ирелевантно за спора е обстоятелството относно собствеността върху отдадения под наем обект, тъй като в случая се касае до облигационни отношения.

Установява се, че имота е предаден в държане на ответницата още през 2012г., съобразно подписания от В. Хр.А. приемно- предавателен протокол от 03.09.2012г., неразделна част от договор за наем от 03.09.12г. , като е ирелевантно е кой точно е подписал протокола за предаването за наемодател. Ответницата не ангажира доказателства, че е предала обратно предоставения ѝ за ползване обект от което следва, че същият и към момента е в нейно държание.

По делото е представена нотариална покана , рег.№1840, том I, акт 104 на нотариус П.Симеонова, нотариус в район ВРС, с рег.№ 335 на НК за едномесечно предизвестие за прекратяване на договора за наем, отправено от наемодателя до ответницата В. Х. А.. Същата е връчена с разписка на И.Ф., пом.нотариус по заместване на нотариус Павлина Симеонова, с рег.№335 от 24.04.23г., на същата дата по реда на чл.47, ал.5 от ГПК на В. Х. А. по постоянен и настоящ адрес . Уведомлението е връчено по реда на чл. 47 ГПК на 09.04.23г. До изтичане на регламентирания в чл. 47, ал. 2 ГПК срок, ответницата не се е явила, за да го получи, поради което същото се счита връчено от 24.04.23г. С изтичането на едномесечното предизвестие, договорът се смята за прекратен, като от този момент за наемателя е възникнало задължението да върне наетата вещ. Съдът приема, че поради виновно неизпълнение на задължение по договора от страна на ответника, в полза на наемодателя е възникнало преобразуващото право да прекрати договора. От приложените към делото писмени доказателства съдът приема, че правото на прекратяване на договора от изправната страна е упражнено надлежно.

Основно задължения на наемателя е да върне вещта след прекратяване на наемното правоотношение- чл. 233, ал. 1, изр. I ЗЗД. Изпълнението на това задължение изисква наемателят не просто да изостави наетата вещ, а да я предаде обратно на наемодателя връщането на наетата вещ е двустранен акт на наемателя и наемодателя (в този смисъл е Решение № 233/30.04.1995 г. по гр. д. № 630/94 г. на ВС, 5- чл. с-в).

По делото няма представени доказателства ответната страна да е изпълнила това свое задължение, а тя и не излага такива твърдения в хода на производството.

По изложените съображения искът е основателен.

По разноските: При този изход на спора право на разноски има ищцовата страна. Ищецът е заплатил държавна такса-125 лв. и адвокатски хонорар-1920 лв. с ДДС с представена фактура на стр. 47от делото.

Направено е възражение от ответницата за размера на заплатеното адв. възнаграждение от насрещната страна. Съгласно чл.1 от Наредбата №1/9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, възнаграждението за оказаната от адвокат правна помощ се определя по свободно договаряне въз основа на писмен договор с клиента , но не може да бъде по-малко от определения в същата минимален размер за съответния вид правна помощ. Съгласно разпоредбата на чл.78, ал.5 от ГПК, ако заплатеното от страна възнаграждение е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските за адвокатско възнаграждение, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл.36 от Закона за адвокатурата. Съобразно Тълкувателно решение № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК, при намаляване на подлежащо на присъждане адвокатско възнаграждение, поради прекомерност по реда на чл. 78, ал. 5 ГПК, съдът не е обвързан от предвиденото в § 2 от Наредба №1/ 09.07.2004 г.

ограничение и е свободен да намали възнаграждението до предвидения в същата наредба минимален размер. В случая се касае до адвокатско възнаграждение, което определено съобразно нормативната уредба Наредбата №1/9.07.2004г. в минимален размер е 734,58 лв. с ДДС. Предвид липсата на правна и фактическа сложност на делото и проведено едно съдебно заседание, то заплатеното адв.възнаграждение от 1920 лв. следва да се редуцира до сумата от 1000 лв. или 1200 лв. с ДДС.

По изложените съображения и на основание чл.235 от ГПК, съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА В. Х. А., ЕГН ***** да предаде на ищеца сдружение „КЛУБ НА СТОПАНСКИЯ ДЕЯТЕЛ" с ЕИК 103219025 държането върху наестия с договор за наем от 22.08.2012г. недвижим имот- представляващ помещение, находящо се на адрес: гр. В., с площ 23,70 кв.м., на основание чл. 233, ал. 1, изр. I от ЗЗД.

ОСЪЖДА В. Х. А., ЕГН ***** да заплати на сдружение „КЛУБ НА СТОПАНСКИЯ ДЕЯТЕЛ" с ЕИК 103219025 сумата от **1200 лв. (хиляда и двеста лева)**, с ДДС за заплатено адв.възнаграждение и сумата от **125 лв. (сто двадесет и пет лева)** представляваща заплатена по делото дж.такса, на осн. чл.78, ал.1 от ГПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на въззивно обжалване пред ВОС в 2-седмичен срок, считано от датата на обявяването му- **25.09.2023 г.**

РЕШЕНИЕТО да се връчи на страните.

Съдия при Районен съд – Варна: _____