

# РЕШЕНИЕ

№ 47

гр. Бургас, 30.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АПЕЛАТИВЕН СЪД – БУРГАС** в публично заседание на пети май през две хиляди двадесет и втора година в следния състав:

Председател: Илияна Т. Балтова

Членове: Десислава Д. Щерева  
Христина З. Марева

при участието на секретаря Марина Д. Димова  
като разгледа докладваното от Илияна Т. Балтова Въззивно търговско дело  
№ 20222001000056 по описа за 2022 година

Производството е реда на чл.258 и сл. ГПК.

Образувано е по повод въззивната жалба на „С. Л.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас 8000, ул. „Г. В. В.“ № 5, представлявано от Б. П. К. управител, с адрес за връчване: гр. Бургас, ул. „В. А.“ № 16, ет.3, оф.1 – адв. А.П., против Решение № 29 от 10.02.2022 г., постановено по т.д. № 250/ 2021 г., с което Окръжен съд Бургас е осъдил „С. Л.“ ООД да предаде на „ПП И-2“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас 8000, ул. „В. Л.“ № 5, представлявано от П. И. П. – управител, държането на склад № Ж със застроена площ 526,80 кв. м, при вътрешни граници: изток - склад № Е, запад - склад № 3, север - външна стена и юг - външна стена, както и склад № Е, с площ 336,80 кв. м., при вътрешни граници: изток - склад № Д, запад - склад № Ж, север и юг - външни зидове, представляващи обособени площи за складови помещения в сграда, заснета по кадастралната карта с идентификатор № 07079.662.9526.2, цялата с площ 2649 кв. м, при граници на поземления имот: север - ПИ № 07079.662.9546, юг и изток - ПИ № 07079.662.9525, запад - улица „В. В.“ с идентификатор № 07079.662.62, като същият поземлен имот съставлява УПИ XVII-69, в квартал 2, по ПУП-ПРЗ на „Ю. п. з.“ - град Бургас, по прекратен

договор за наем, сключен на 27.02.2018 г., променен впоследствие с анекс от 1.07.2018 г. и анекс от 01.07.2018 г.

Присъдени са разноски.

В постъпилата въззивна жалба решението се обжалва, като необосновано и неправилно, и се въвежда искане за неговата отмяна, с постановяване на ново такова, по съществото на спора, с което исковата претенция бъде отхвърлена, като неоснователна и недоказана.

В жалбата се релевират оплаквания, че неправилно съдът е приел, че наличието на клауза в договора за наем, предвиждаща възможност за наемодателя да инициира производство по издаване на заповед за изпълнение при условията и по реда на чл.417 ГПК, в случай на непредаване на имота от страна на наемателя, в деня на прекратяване на договора, не пречатства възможността му да търси защита по общия исков ред на накърнените права. Сочи се, че инициирането на исково производство генерира по-високи разноски за дружеството – въззивник, от тези, които биха били направени в заповедното производство, което води до накърняване на интересите му.

Според въззивника, при тълкуване на договора става ясно, че абсолютно необходимо е било първоначалното преминаване през заповедно производство, което дерогира общия исков процес, поради наличието на специална клауза в договора. Въззивната страна се позовава на едностранно нарушение на договора за наем, относно уговореното в него право на избор на съд и процесуален ред.

В срока по чл.263 ГПК е постъпил отговор на въззивната жалба от „ПП И-2“ ЕООД, с адрес за връчване: гр. Бургас 8000, ул. „П. Е.“ № 50 – адв. П.К., в който същата се оспорва, като неоснователна, и се прави искане за оставянето ѝ без уважение, с потвърждаване на постановеното първоинстанционно съдебно решение.

Изразява се несъгласие с изложеното в жалбата становище относно необходимостта от инициране на заповедно производство, като се поддържа, че наемодателят, като изправен кредитор, има автономното право да избере реда и начина на защита на правата си, а клаузата на чл.13 от договора не създава поредност, в която тези права да бъдат упражнени, при неизправност на наемателя.

Сочи се, че при желание да спести разноски, дружеството –

въззивник е могло да предаде наетите вещи, при изтичане срока на договора или при получаване на препис от исковата молба, но и към момента въззивникът продължава да държи неправомерно вещите, без да заплаща обезщетение за ползването им, нито необходимите консумативни разходи.

Претендират се съдебно – деловодни разноски.

Въззивната жалба е подадена в преклузивния срок, от легитимирана да обжалва страна, срещу акт, подлежащ на обжалване и отговаря на изискванията на правната норма за редовност. Следователно, същата е допустима за разглеждане по същество.

При извършената служебна проверка, съгласно правомощията по чл.269 ГПК, Апелативен съд Бургас констатира, че постановеното първоинстанционно решение е валидно и допустимо.

Като взе предвид изложените в жалбата съображения, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и съобрази закона, съдът приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Пред настоящата инстанция е пренесен спора по предявен пред първоинстанционния съд иск, с правно основание чл.233, ал.1 ЗЗД, вр.чл.288 ТЗ.

Фактическата установеност по делото сочи на сключен на 27.02.2018 г. договор за наем между дружеството - въззиваемо – като наемодател, и дружеството – въззивник – като наемател, по силата на който е отдаден за временно и възмездно ползване склад № Ж със застроена площ 526,80 кв. м, представляващ обособена площ за складово помещение в сграда, заснета по кадастрални карта с идентификатор № 07079.662.9526.2, срещу уговорено плащане на наемна цена, платима месечно и задължение наемателят да заплаща консумативните разходи, такса охрана и контрол на входа, и годишната такса смет. С анекс към контракта от 1.07.2018 г. наемодателят е отдал на наемателя и склад № Е, с площ 336,80 кв. м, в същата сграда, като е променена наемната цена.

В чл.13 от договора страните са постигнали съгласие, че наемателят е длъжен да освободи имота и го предаде на наемодателя, в деня на прекратяване на договора, като, в случай че това не е сторено, наемодателят ще пристъпи незабавно към производство по издаване на заповед за изпълнение, при условията и по реда на чл.417, т.3 ГПК срещу наемателя, за

предаване на имота и заплащане на дължимите обезщетения.

Единственото оплакване, което се въвежда с въззивната жалба, е в аспект относимостта на горепосочената клауза към допустимостта на развилото се исково производство. Въззивникът поддържа, че горепосочената клауза поставя изискване пред наемодателя за задължително инициране на заповедно производство, при визираните в договора хипотези, което дерогира възможността за образуване на общ исков процес, без предварително да е изчерпана заповедната процедура.

Ето защо, следва да се приеме, че липсва спор между страните относно договорното неизпълнение на въззивника по договора за наем, в посочените в исковата молба насоки; прекратяването на договорната връзка едностранно от наемодателя, с отправената нотариална покана, връчена при условията на чл.50, ал.4 ГПК на дружеството – наемател. Не се спори и по продължилото, след преустановяване на наемния договор, ползване на наетите обекти от наемателя. Следва да се отбележи, че при разглеждане на делото пред първоинстанционния съд ответникът – настоящ въззивник, не е подал в срок отговор на исковата молба, поради което преклудирани са въведените с допълнително депозираното писмено становище възражения, с изключение на възражението за допустимост на иска.

Разсъждавайки върху правната природа на договорната клауза на чл.13 от съглашението, настоящият състав отбелязва следното:

От формулировката на уговорката не може да се интерпретира воля на страните за въвеждане на своеобразно отклонение от факултативната природа на заповедното производство, така, както е уредено в позитивното ни право, и открояването му като задължителна предварителна фаза при упражняването на права от наемодателя. Не се касае и за уговорка, наподобяваща договорната подсъдност по чл.117 ГПК, пораждаща симетрични права на страните за избор на съд, а за норма с единствено информативен характер за наемателя относно възможностите за облекчена процедура за удовлетворяване на кредитора, каквито норми договорната свобода не изключва да бъдат инкорпорирани в договорите. Правото да се предяви иск има за своя предпоставка възникването на гражданскоправен спор и неговото упражняване е в обхвата на суверенната преценка на кредитора, която длъжникът не може да парира, позовавайки се на наличието

на диференцирана процедура за изпълнение. Тезата на въззивника за уговорено препятствие, посредством цитираната клауза, пред възможността за започване на исково производство влиза в колизия и с принципната забрана за предварителен отказ от процесуални права – арг от чл.264, ал.2 ГПК. Изводът е, че договорната разпоредба, на която въззивникът се позовава, не създава обвързаност за кредитора – въззиваем да употреби заповедното производство при договорно неизпълнение на насрещната страна, не осуетява възможността му да предяви правата си директно пред съд и предявеният в настоящото производство иск е допустим.

Съгласно разпоредбата на чл.233, ал.1, предл.1 ЗЗД наемателят е длъжен да върне вещта, след прекратяване на договора. Предвид гореказаното, с развалянето на договора за наем от дружеството – въззиваем, договорната връзка е отпаднала и се е породило задължението за въззивника да предаде наетите недвижимости на наемодателя. Установи се в процеса, че предаване на вещите не е проведено, поради което искът за връщането им е основателен.

Съвпадането на крайните изводи на настоящия състав с тези на първоинстанционния съд обосновават потвърждаване на постановения съдебен акт.

При този изход от делото, отправеното искане и налични доказателства за плащане, на въззиваемата страна следва да се присъди заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 2400 лв. за осъществената пред апелативния съд защита, дължимо от дружеството - въззивник.

Мотивиран от изложеното, Апелативен съд Бургас

## **РЕШИ:**

**ПОТВЪРЖДАВА** Решение № 29 от 10.02.2022 г., постановено по т.д. № 250/ 2021 г. по описа на Окръжен съд Бургас.

**ОСЪЖДА** „С. Л.“ ООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес на управление: гр. Бургас 8000, ул. „Г. В. В.“ № 5, представлявано от Б. П. К. управител, с адрес за връчване: гр. Бургас, ул. „В. А.“ № 16, ет.3, оф.1 – адв. А.П., да заплати на „ПП И-2“ ЕООД, ЕИК \*\*\*\*\*, със седалище и адрес

на управление: гр. Бургас 8000, ул. „В. Л.“ № 5, представлявано от П. И. П. – управител, с адрес за връчване: гр. Бургас 8000, ул. „П. Е.“ № 50 – адв. П.К., сумата от 2400 лв. – съдебно-деловодни разноски пред настоящата инстанция.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВКС в едномесечен срок от връчването му на страните.

**Председател:** \_\_\_\_\_

**Членове:**

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_