

РЕШЕНИЕ

№ 958

гр. София, 20.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ВЪЗЗ. II-В СЪСТАВ, в публично заседание на двадесет и четвърти януари през две хиляди двадесет и четвърта година в следния състав:

Председател: Анелия Маркова

Членове: Пепа Маринова-Тонева
Василена Дранчовска

при участието на секретаря Юлиана Ив. Шулева
като разгледа докладваното от Василена Дранчовска Въззивно гражданско дело № 20221100513425 по описа за 2022 година

за да се произнесе, взе предвид следното:

Въззивното производство е образувано по подадена в законоустановения срок въззивна жалба на ищеца „Б.Т.-Г.“ АД срещу решение № 20168998 от 06.08.2021 г., постановено по гр.д. № 58481/2020 г. по описа на СРС, 35 състав (в което е допусната поправка на очевидна фактическа грешка с решение № 20050110 от 26.07.2022 г.), в частта, с която е отхвърлен предявеният срещу „Й.П.“ ЕООД положителен установителен иск с правно основание чл. 422 ГПК, вр. с чл. 79, ал. 1, вр. с чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД за разликата над уважения размер от 756 лв. до пълния предявен размер от 1641,26 лв., представляваща неплатени наемни цени по договор за наем от 25.06.2015 г. за периода 29.04.2020 г. – 31.05.2020 г., евентуално обезщетение по т. 17.4 от договора за периода 29.04.2020 г. – 31.05.2020 г., за които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по гр.д. № 26713/2020 г. по описа на СРС, 35 състав.

Въззивникът-ищец поддържа, че решението в обжалваната част е неправилно поради нарушение на процесуалните правила и необоснованост с доводи, че след като договорът е бил прекратен на 31.05.2020 г., наемната цена се дължи до тази дата без оглед на обстоятелството, че имотът е бил върнат на наемодателя по-рано по изрично настояване на наемателя. Счита, че дори да се приеме, че след връщането на имота не се дължи наемна цена, то до изтичане на двумесечното предизвестие ответникът дължи обезщетение по т.

17.4 от договора, доколкото наемодателят е претърпял вреда от неспазване на предизвестията по вина на наемателя. Намира, че в случая не е налице основание за недължимост на престацията поради непреодолима сила, като приложима била разпоредбата на чл. 81, ал. 2 ЗЗД, която не освобождава длъжника от отговорност поради липса на парични средства. Ето защо, моли решението на СРС да бъде отменено в обжалваната част, а предявеният иск за главница да бъде уважен изцяло.

Въззиваемият-ответник „Й.П.“ ЕООД не изразява становище по въззивната жалба на ищеца.

По делото е подадена и въззивна жалба от ответника „Й.П.“ ЕООД срещу решение № 20168998 от 06.08.2021 г., постановено по гр.д. № 58481/2020 г. по описа на СРС, 35 състав (в което е допусната поправка на очевидна фактическа грешка с решение № 20050110 от 26.07.2022 г.), в частта, с която е уважен предявеният от „Б.Т.-Г.“ АД положителен установителен иск с правно основание чл. 422 ГПК, вр. с чл. 79, ал. 1, вр. с чл. 232, ал. 2, пр. 1 ЗЗД за сумата от 756 лв., представляваща неплатени наемни цени по договор за наем от 25.06.2015 г. за периода 01.04.2020 г. – 28.04.2020 г., ведно със законната лихва от 25.06.2020 г. до окончателното изплащане на сумата, за които е издадена заповед за изпълнение на парично задължение по чл. 410 ГПК по гр.д. № 26713/2020 г. по описа на СРС, 35 състав.

Въззивникът-ответник поддържа, че решението в обжалваната част е неправилно поради нарушение на материалния закон и необоснованост с доводи, че не дължи наемна цена поради наличие на непреодолима сила, като за процесния период е било забранено ползване на наетото помещение за предназначението, уговорено в договора, предвид обявеното извънредно положение в страната и забраните на държавните органи. Моли решението в обжалваната част да бъде отменено, а предявеният иск да бъде отхвърлен изцяло.

Въззиваемият-ищец „Б.Т.-Г.“ АД подава отговор на въззивната жалба на ответника, с която оспорва същата. Счита, че решението в обжалваната от ответника част е правилно и следва да бъде потвърдено.

В срока за въззивно обжалване на решение № 20050110/26.07.2022 г., постановено по реда на чл. 247 ГПК, ответникът е подал въззивна жалба с вх. № 25061266/07.09.2022 г., която е идентична на вече подадената от него въззивна жалба срещу основното решение по делото и в която не се съдържат доводи срещу неправилността на акта за допускане на поправка на очевидна фактическа грешка – изложените доводи касаят изцяло неправилността на изводите на първоинстанционния съд по съществуващото на спора, обективирани в решение № 20168998 от 06.08.2021 г. В този смисъл, настоящият въззивен съд намира, че повторно подадената въззивна жалба на „Й.П.“ ЕООД е недопустима като подадена извън срока за въззивно обжалване на решение № 20168998 от 06.08.2021 г., поради което следва да бъде върната. В срока за отговор по повторно подадената въззивна жалба от ответника, ищецът „Б.Т.-Г.“ АД е подал насрещна въззивна жалба, но съобразно изричното изявление на процесуалния представител на ищеца в откритото съдебно заседание пред въззивната инстанция, същата не се поддържа от страната, поради което не подлежи на разглеждане по същество.

Софийски градски съд, след като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид наведените във въззивните жалби пороци на атакувания съдебен акт и възраженията на страните, намира за установено следното:

Съгласно разпоредбата на чл. 269 ГПК въззивният съд се произнася служебно по валидността на решението, а по допустимостта – в обжалваната му част, като по останалите въпроси е ограничен от посоченото в жалбата. Изключение от това правило е нарушението на императивна материалноправна норма, което може да бъде констатирано като порок от въззивната инстанция и без да е било изрично заявено като основание за обжалване, тъй като се касае за приложение на установена в публичен интерес норма, а не за диспозитивно правило. Всички останали оплаквания, свързани с неправилност на обжалваното решение, следва да бъдат изрично указани чрез посочване в какво точно се изразяват, за да може въззивният съд да извърши проверка за правилността на първоинстанционното решение до посоченото. В този смисъл са задължителните тълкувателни разяснения на Тълкувателно решение № 1/2013 г., постановено по тълк. дело № 1/2013 г. на ВКС, ОСГТК, т. 1.

Първоинстанционното решение е валидно и допустимо. Същото е и правилно поради следните съображения:

Между страните не се спори, а и от представените писмени доказателства се установява, че съобразно сключения договор за наем от 25.06.2015 г. правоотношението е срочно и се подновява с нов едногодишен срок всяка година в случай, че наемателят продължи да ползва наетите помещения със знанието и без противопоставянето на наемодателя (чл. 5.2 от договора). Съобразно клаузите на чл. 15.1, б. А и б. В, договорът може да бъде прекратен предсрочно по взаимно съгласие между страните, както и едностранно от някоя от страните с двумесечно писмено предизвестие до другата страна.

В случая не се спори, че към м. март 2020 г. между страните е действал процесният договор за наем, като на 31.03.2020 г. наемодателят е получил от наемателя уведомление за прекратяване на правоотношението, основано на обявеното в страната извънредно положение и въведената забрана за събиране на хора във връзка с епидемията от Ковид-19. Ответникът обосновава правото си да прекрати без предизвестие договора на наличието на непреодолима сила, но настоящата въззивна инстанция намира, че в случая разпоредбата на чл. 306 ТЗ е неприложима.

Съгласно посочената разпоредба, длъжникът по търговска сделка не отговаря за неизпълнението, причинено от непреодолима сила, каквото е всяко непредвидено или непредотвратимо събитие от извънреден характер, възникнало след сключването на договора. За да е налице непреодолима сила, следва да са налице кумулативно следните предпоставки: непредвидимост на събитието, извънреден характер и причинна връзка между тях и невъзможността за изпълнение. Непредвидимостта на събитието е свързана с извънредния му характер и се изразява в невъзможността при сключване на търговската сделка страните да са допускали настъпването му, което събитие да осуети изпълнението на поетото задължение. Непредотвратимостта на събитието е свързана с извънредния му

характер, но последиците му не могат да бъдат преодолені и при полагане на дължимата грижа за изпълнение на задължението, като тя се оценява не само към момента на настъпването му, но и към следващите от събитието действия на длъжника, чрез които биха могли да се преодолеят последиците му.

С оглед на изложеното, следва да се приеме, че обявената в световен мащаб пандемия от Ковид-19 и свързаните с нея мерки, наложени от държавните власти за ограничаване струпването на много хора в затворени пространства, биха могли да се характеризират като непреодолима сила по смисъла на чл. 306 ТЗ, тъй като са непредвидено и непредотвратимо събитие, но само ако те пряко и непосредствено са довели до невъзможност за изпълнение на задължението по договора, какъвто не е настоящият случай. Съществените задължения на страните по наемния договор са предоставяне на фактическата власт върху наетото помещение и плащане на наемната цена, като извънредното положение в страната не се намира в причинна връзка с неизпълнението на някое от тези задължения по правоотношението. Въведените с властови акт ограничения лишават наемателя от възможността да използва наетото помещение за упражняваната от него търговска дейност, като води до намаляване на имущественото му състояние, но съобразно общата норма на чл. 81, ал. 2 ЗЗД обстоятелството, че длъжникът не разполага с парични средства за изпълнение на паричното си задължение, не го освобождава от отговорност. Същевременно, наетият имот е бил предоставен за свободно ползване на наемателя съобразно клаузите в договора, поради което наемодателят има право да получи наемната цена като насрещна престация за периода, в който имотът се е намирал в държане на наемателя.

Ето защо, не може да се приеме, че ответникът в случая е освободен от отговорност за плащане на наемната цена по време на извънредното положение в периода м. март – м. май 2020 г., нито че в негова полза е възникнало право да прекрати без предизвестие договора на основание чл. 306, ал. 5 ТЗ. Описаната фактическа обстановка сочи по-скоро на наличие на хипотеза на стопанска непоносимост по чл. 307 ТЗ – възникване на обстоятелства (въведени с властови акт забрани, които изключват възможността за използване на наетото помещение за предвиденото предназначение), които страните не са могли и не са били длъжни да предвидят и в резултат на които запазването на договора противоречи на справедливостта и добросъвестността. В тези случаи е налице основание за изменение или прекратяване на договора изцяло или отчасти, но по съдебен ред, като искане в този смисъл не е направила никоя от страните по договора, а и такова в случая би било безпредметно предвид уговорените в договора възможности за предсрочно прекратяване на правоотношението с двумесечно предизвестие.

С оглед на изложеното, настоящият въззивен състав намира, че договорът за наем между страните не е бил прекратен на посочената от наемателя дата 13.03.2020 г., нито на датата на връчването на уведомлението му на 31.03.2020 г., като последното следва да се възприеме като отправено двумесечно предизвестие за предсрочно прекратяване на договора от едната до другата страна на основание чл. 15.1, б. В от съглашението. Преди изтичане на двумесечния срок обаче наетият имот е бил върнат на наемодателя, като в двустранно

подписания протокол от 28.04.2020 г. страните са удостоверили, че във връзка с уведомлението на наемателя за прекратяване последният предава на наемодателя помещението, обект на договора за наем от 25.06.2015 г., заедно с два комплекта ключове и чип, като имотът е върнат без забележки и с отразено изхабяване в резултат от обикновената му употреба. Наемната цена по договора се дължи за предоставеното ползване на вещта, като връщането ѝ на наемодателя с негово съгласие, без оглед на обстоятелството по чие настояване е станало това (с оглед възраженията на ищеца), изключва последващото задължение на наемателя за наемна цена. Противно на доводите във въззивната жалба на ищеца, по делото не се установява след връщането на имота на 28.04.2020 г. последният да е бил на разположение на наемателя, напротив – видно е, че същият е върнал ключовете си от помещението на наемодателя и след този момент не го е използвал и не е имал достъп до него. Изложеното води до извод, че с подписване на приемо-предавателния протокол страните са постигнали взаимно съгласие за прекратяване на договора помежду си преди изтичане на двумесечния срок на предизвестieto, на основание чл. 15.1, б. А – доколкото вещта, предмет на наемния договор, е била върната на наемодателя, то несъмнено общата воля на страните е била след този момент обектът да не се използва от наемателя, което води и до прекратяване на наемното правоотношение между тях.

Ето защо, ответникът дължи наемна цена само за периода на действително ползване на наетия имот – до 28.04.2020 г., като след тази дата претенцията на ищеца за наемна цена е неоснователна. Същата не може да се уважи и на наведеното евентуално основание – като неустойка по чл. 17.4 от договора. Съгласно посочената клауза, при неизпълнение на някое от задълженията на наемателя, в това число и на задължението за плащане, водещо до предсрочно прекратяване на договора, наемодателят има право на обезщетение в размер на наемната цена до изтичане на срока на договора, но не повече от два месечни наема. От съдържанието на клаузата е видно, че тя се отнася до хипотеза, при която наемодателят е прекратил договора предсрочно поради договорно неизпълнение от страна на наемателя (чл. 15.1, б. Б от договора), но подобно неизпълнение в случая не е налице – предсрочното прекратяване на договора не се дължи на неизпълнението на някое от задълженията на наемателя, а на първоначално упражненото от него право да прекрати договора с двумесечно предизвестие, респ. на постигната по взаимно съгласие между страните воля за прекратяване на правоотношението преди изтичане на двумесечния срок, поради което за наемодателя не е възникнало право да търси посочената неустойка.

С оглед на изложеното, въззивната инстанция намира, че предявената искова претенция е основателна за периода 01.04.2020 г. – 28.04.2020 г. в размер на 756 лв., представляваща наемна цена за посочения период (по отношение на размера на уважената претенция не са налице изложени конкретни доводи за неправилност във въззивните жалби). Предвид идентичните правни изводи, до които достига въззивната инстанция, обжалваното решение се явява правилно и следва да бъде потвърдено изцяло.

С оглед непроменения изход на спора и неоснователността на подадените въззивни жалби, разпределението на разноските в първоинстанционното производство не подлежи на

промяна, а всяка от страните следва да понесе направените от нея разноси във въззивното производство.

На основание чл. 280, ал. 3 ГПК решението не подлежи на касационно обжалване.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ВРЪЩА жалба с вх. № 25061266/07.09.2022 г., подадена от ответника „Й.П.“ ЕООД срещу Решение № 20168998/06.08.2021 г., постановено по гр. д. № 58481/2020 г. по описа на Софийски районен съд, 35 състав.

ПОТВЪРЖДАВА Решение № 20168998/06.08.2021 г., постановено по гр. д. № 58481/2020 г. по описа на Софийски районен съд, 35 състав (в което е допусната поправка на очевидна фактическа грешка с решение № 20050110 от 26.07.2022 г.).

Решението в частта, с която е върната жалбата, подлежи на обжалване с частна жалба пред Софийски апелативен съд в едноседмичен срок от връчване на препис на страните, а в останалата част е окончателно.

Председател: _____

Членове:

1. _____

2. _____